

1. FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: comuna / localitatea Dumbravita, jud. TIMIS

CF 400265 (NR. CAD 400265),
CF 404443 (NR. CAD 404443),
CF 407637 (NR. CAD 407637)

BENEFICIAR: **GAITA IONUT-SORINEL**
GAITA MARIA
SICA SILVIA

PROIECT NR.: **U 40 / 2023**

FAZA: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

DATA ELABORĂRII: **NOIEMBRIE 2023**

PROIECTANT: **FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.**
Timișoara, bul. Cetatii nr.45, camera 3

urbanist RUR Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOL 1 - MEMORIU GENERAL – PUZ

B. PIESE DESENATE

ÎNCADRARE ÎN ZONA		PL. NR. U40.01
PLAN TOPOGRAFIC		
SITUAȚIA EXISTENTĂ		PL. NR. U40.02
REGLEMENTARI URBANISTICE.		PL. NR. U40.03
ZONIFICARE FUNCTIONALA		
REGLEMENTARI URBANISTICE.		PL. NR. U40.04.1
ECHIPARE EDILITARA		
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		PL. NR. U40.05
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		PL. NR. U40.06
STUDIUL DE CVARTAL		PL. NR. U40.07

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării :ELABORARE P.U.Z. -ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Amplasament : ARABIL EXTRAVILAN COMUNA / LOCALITATEA DUMBRAVITA, CF 400265 (NR. TOP A 21/1/7), CF 404443 (NR. CAD 404443), CF 407637 (NR. CAD 407637),
- Beneficiari :GAITA IONUT-SORINEL
GAITA MARIA
SICA SILVIA
- Proiectant general :FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.
- Proiectanti specialitate:
URBANISM :ARH. RUR LOREDANA MARILENA PESCARU
- Data elaborării: :NOIEMBRIE 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație este inițiată de titularii parcelelor din extravilanul comunei Dumbravita, cu intenția de a realiza loturi pentru locuințe rezidențiale într-o zonă propusă pentru urbanizare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru aceasta s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 767 din 07.11.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan urbanistic general al comunei Dumbravita.
PUZ locuinte si functiuni complementare aprobat la nord.
PUZ locuinte si functiuni complementare aprobat la sud.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu topometric
Studiu pedologic
Studiu arheologic

Date statistice

Strategia de dezvoltare locala a comunei Dumbravita pentru perioada 2021-2027.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Teritoriul comunei Dumbrăvița cuprinde o suprafață totală de 1898 ha.

Localitatea a fost întemeiată în 1891 de către 133 de familii înstărite de coloniști maghiari, sosiți de la Szentes (localnicii au dorit să dea numele satului Ujsentes, în română Senteșu Nou).

S-a construit un sat modern pentru acele vremuri, cu alei largi, după defrișarea unei părți din Pădurea Verde.

Teritoriul comunei Dumbrăvița se învecinează la nord cu teritoriul comunei Giarmata si Sanandrei, la est cu comuna Ghiroda, la sud si vest cu municipiului Timișoara

Pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita este o singura localitate: Dumbrăvița. Localitatea Dumbrăvița este traversata de DJ 691 Timișoara – Lipova, fiind străbătută pe direcția nord-sud. Accesul la autostrada si la Centura Timisoara se fac tot prin aceasta comuna.

Localitatea Dumbrăvița se află la o distanță de 6 km de municipiul Timisoara, fiind considerata localitate periurbana.

Cel mai mare impact pe care l-a avut Dumbrăvița din punct de vedere al relațiilor periurbane se remarcă după 1989 odată cu extinderea de funcțiuni de servicii de-a lungul DJ691 și extinderea haotică a zonelor rezidențiale aflate imediat în proximitatea UAT-ului Timișoara. Este perioada în care începe dezvoltarea haotica fără o planificare spațială integrată.

Străzile nu au lățimea egală, racordul la canalizare a locuințelor individuale construite nu există, se astupă canalele de irigații, se astupă și nu se mai îngrijesc canalele pluviale de la marginea drumurilor din intravilan etc. ¹

¹ Extras din memoriul PUG, pg.5

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiata face parte din UTR LFC 6E_3 BEREGSAULUI si partea adiacenta bulevardului Petre Tutea face parte din UTR M 6E_2 BEREGSAULUI.

Ca urmare a dezvoltării municipiului Timisoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane. Întrucât comuna Dumbrăvița este învecinată cu teritoriul orașului Timișoara in zona de nord, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul ei.

De-a lungul bulevardului Petre Tutea se va dezvolta o zona mixta, locuire cu dotari si servicii.

Potențial de dezvoltare

Datorită poziției comunei Dumbrăvița în raport cu municipiul Timișoara, considerăm că această zonă va deveni o zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbrăvița are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Dumbravita, parcelele având CF. nr. 400265 (nr. Cad 400265), CF 404443 (nr. Cad 404443) si CF 407637 (nr. cad 407637), cu suprafața totală de 15.047 mp conform extrasului CF și a măsurătorii din teren .

Prezentul PUZ se propune în partea de vest a localității Dumbravita, în extravilan, pe un teren proprietate privată.

Terenul este amplasat adiacent bulevardului Petre Tutea, drum propus cu un prospect de 26m, actualmente drum de exploatare De 89. Terenul este amplasat la o distanță de 1650m față de vatra veche a localității Dumbravita.

În prezent pe acest sit, folosința actuală este de teren agricol. Tendința de dezvoltare a comunei Dumbravita și a Municipiului Timișoara este de ocupare și construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la NORD - Zona pentru locuinte si functiuni complementare, reglementata cu documentatie de urbanism
- la SUD - Zona pentru locuinte si functiuni complementare, reglementata cu documentatie de urbanism
- la EST - De 89 (bulevardul Petre Tutea)
- la VEST - De 26 (strada Sinfoniei)

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona este ușor accesibilă traficului, fie din drumului județean DJ691 Timișoara-Lipova -> strada Franyo Zoltan->strada Mures (din partea de est), la o distanta de aprox 2000m si la aprox 2450m de DJ69 Timisoara-Arad (din partea de sud). Dezvoltarea acestor străzi poate asigura

fluidizarea circulațiilor pe zona studiată.

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ele putând fi relativ ușor extinse.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :
reliefuri, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul luat în studiu are categoria de folosință arabil extravilan - neconstruit. Zona studiată este situată în plină zonă de câmpie.

Comuna Dumbrăvița este așezată în Câmpia Timișului, practic în lunca râului Bega (canalul Bega de mai târziu). Comuna de astăzi este alcătuită din satul cu același nume. Față de principalul centru administrativ al județului - Timișoara, comuna Dumbrăvița se află în nordul acestuia, pe coordonatele geografice de 45°48'38" latitudine nordică și 21°13'33" longitudine estică. Vecinii comunei sunt: la nord comuna Giarmata și comuna Sînandrei, la est – Pădurea Verde (Municipiul Timișoara) și comuna Ghiroda, la sud – municipiul Timișoara prin cartierele Lipovei și Aradului, iar la vest – comuna Sînandrei și municipiul Timișoara. ²

Precipitațiile medii anuale 600-650 mm.

Vânturile dominante sunt de E și N, urmate de cele de NV și S.

În conformitate cu normativul P100-3/2019 municipiul Timișoara, respectiv zona studiată, se află în **zona seismică D** cu următoarele caracteristici :

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - coeficient de seismicitate | $K_s = 0,20$ |
| - perioada de colț | $T_c = 0,7 \text{ s}$ |
| - grad de seismicitate echivalent | 7,5. |

Geomorfologia teritoriului studiat face parte din Câmpia joasă Timiș – Bega, formată dintr-un mare complex aluvionar de vârstă cuaternară având grosimea $H = 60 - 120 \text{ m}$.

Riscuri naturale :

Cel mai important **factor de risc natural** pentru zona studiată, îl constituie cutremurele. În acest sens este obligatoriu ca noile construcții să fie conformate respectând toate măsurile antiseismice prevăzute în normativele în vigoare.

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, este de VII MSK, conform anexa 3 din legea 575-2001.

b) Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundații.

c) Alunecări de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren. Terenul este relativ plan și orizontal, având

² Extras Memoriu PUG Comuna Dumbravita, pg.25

stabilitatea generală asigurată.

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil, clasa a III-a de fertilitate, conform studiu pedologic nr. 268/23.02.2021.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

În prezent în zonă nu există intersecții amenajate.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă poate fi considerat profilul transversal al drumurilor și circulația pietonală, redusă ca intensitate, care se desfășoară tot pe carosabil.

Intersecția între bul. Petre Tutea și strada Mures nu este reglementată.

Capacități 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 Dumbravita, 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 este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă. Se vor prelua drumurile existente din partea de sud, drumuri cu profil de 12m ce pornesc din strada Kossuth Lajos.

Terenul este amplasat adiacent bulevardului Petre Țuțea, drum propus cu un prospect de 26m, actualmente drum de exploatare De 89. În partea de nord, la aprox 100m, este propus un sens giratoriu la intersecția bul. Petre Tutea cu strada Mures.

Terenul este amplasat la o distanță de 1.650 m față de vatra veche a localității Dumbrăvița.

Ca urmare a dezvoltării comunei, 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.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Caracteristica principală și unică a funcțiunii ce ocupă zona studiată este aceea de zonă agricolă. Amplasamentul se află în extravilanul localității și este format din parcelele cadastrale următoare:

- **Nr CF 404443, parcela cu nr cadastral 404443** în suprafața de 6024mp, arabil extravilan teren imprejmuit parțial,
- **Nr CF 407637, parcela cu nr cadastral 407637** în suprafața de 4023mp, arabil extravilan neimprejmuit,
- **Nr CF 400265, parcela cu nr cadastral 400265** în suprafața de 5000mp, arabil extravilan neimprejmuit,

Relaționări între funcțiuni

Conform PUG aprobat zona este in UTR LFC 6E_3 Beregsaului si zona adiacenta bulevardului Petre Tutea este in UTR M 6E_2 Beregsaului. Zonele sunt propuse pentru locuinte si functiuni complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La momentul elaborării PUZ-ului în zona studiată nu se află investitii realizate pe parcela studiata. In zona adiacenta parcelei studiate, in partea de sud exista locuinte construite pe strada Kossuth Lajos, strada Simfoniei si la bulevardul Petre Tutea.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista fond construit pe parcela.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Cele mai apropiate servicii sunt pe strada Mures, la aprox 150m-un magazin Profi, in centrul localitatii Dumbravita, la o distanta de aproximativ 2000m si pe strada Ion Creanga la aproximativ 1500m.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil necultivat.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul

Principalele disfuncționalități

- Lipsa dotărilor edilitare care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea construcțiilor la acestea,
- lipsa strazilor asfaltate si cu profil necorespunzator traficului propus;
- cadrul construit este in curs de definire.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale - dupa caz)

Alimentare cu apă și canalizare

Nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială în zona studiată.

Conform avizului AquaDumbravita nr. 7130 din 25.02.2021 obiectivul poate fi preluat in retelele publice de canalizare dupa dezvoltarea retelelor in zona.

Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz de amplasament nr. 08213765 din 8.06.2021 exista retea:

- LES MT in exploatare pe bul. Petre Tutea,
- LEA JT in exploatare pe bul. Petre Tutea si pe strada Mures. Fata de LEA 0.4KV se va respecta culoarul de trecere de 1.0m in plan orizontal si vertical in care este interzista executarea oricarei constructii sau amenajari.

Iluminat public

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

Canalizație telecomunicații

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

Alimentarea cu gaz

Comuna Dumbravita este racordată la rețeaua de gaze naturale conform hotărârii de Guvern pentru înființarea de distribuții de gaze HG 386/28.05.1996.

Conform aviz de amplasament nr. 212905661 din 10.03.2021 exista retea de gaze pe bul. Petre Tutea, strada Sinfoniei, pe strada Mures si partial pe strada Kossuth Layos.

Rețele de distributie de gaze naturale de presiune redusa existente, sunt din PE 90mm (pe b-dul PETRE TUTEA si pe str. KOSSUTH LAJOS) si au fost dimensionate pentru a putea prelua si debitul de gaze naturale pentru imobilele care se vor construi in zona.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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 oricărui surse de poluare încă din etapa de proiectare.

Relatia cadru natural - cadru construit

Pe parcela studiata nu exista constructii.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Cutremure de pamant.

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.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista valori de patrimoniu, monumente de arhitectura sau zone protejate.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.

Nu este cazul

Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate:

- ape uzate menajere evacuate in retele propuse ce respecta conditiile de evacuare impuse de NTPA 002/2005
- ape pluviale de pe suprafetele betonate, epurate prin trecerea prealabila prin separatorul de produse petroliere, sunt evacuate in canalul de desecare HPr 15, ce respectarea conditiile de evacuare impuse de NTPA 001/2005.

Solutiile pentru mentinerea parametrilor optimi ai factorilor de mediu sunt de natura urbanistica si tehnica corelata cu cele de ordin administrativ, juridic si igienico-sanitar.

Protectia calitatii aerului.

Principala sursa de poluare a aerului legata de circulatia rutiera in perimetul suprafetei analizate se reglementeaza prin :

- realizarea si modernizarea tramei stradale in vederea eliminarii prafului din atmosfera
- realizarea spatiilor plantate conform propunerii din plan, a plantatiilor de aliniament din lungul strazilor in vederea diminuarii cantitatilor de praf si implicit a reducerii nivelului de zgomot
- evacuarea ritmica a gunoiului menajer.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele beneficiarului sunt de a elabora un plan urbanistic zonal care să permită utilizarea intensivă a acestui teren pentru locuințe rezidențiale si functiuni complementare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare se va supune consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce se vor organiza de catre Comuna Dumbravita, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se consideră oportuna realizarea unui PUZ pentru dezvoltarea unei zone cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al comunei Dumbravita aprobat cu HCL 140/25.10.2023 exista urmatoarele restrictii.

Lu -Zona predominant rezidentia;a cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale

- Regim de inaltime: $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
- Retragere fata de aliniament: 6m sau conform vecinatatilor
- Latimea parcelei: $\geq 16m$ (locuinte izolate); $\geq 12m$ (locuinte cuplate si insiruite)
- Suprafata parcelei: $\geq 600mp$ (locuinte izolate); $\geq 300mp$ (locuinte cuplate si insiruite)
- Inaltimea constructiei: cornisa $\leq 7.5m$; coama $\leq 12m$
- POT=35%,
- CUT =1.05;
- suprafata minima de spatiu verde sa fie de min 5% din suprafata totala a terenului;

- suprafata minima pentru dotari si servicii publice sa fie de 7% din suprafata totala a terenului;
- respectarea urmatoarelor prospecte stradale, conform Certificatului de Urbanism emis de Primaria Dumbravita: 12m la vest (strada Simfoniei), 26m pentru bulevardul Petre Tutea, 12m pentru strazile interioare;
- dezvoltarea rețelei de utilități.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, folosința sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate construcției de case unifamiliale sau cu maxim doua unitati locative, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 5% din suprafata lotului.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

Solutia aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor și curtilor interioare.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu exceptia faptului că nu se recomanda realizarea de subsoluri.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform PUG propus drumul de exploatare De 89 de la est este propus a se largi la un prospect stradal de 26m. Se propune un drum principal nord-sud cu prospect 12m. In interiorul parcelei se mai propune un drum paralel cu zona verde cu prospect de 12m. Aceste drumuri se vor prelua si continua pentru a realiza o rețea de drumuri coerentă.

3.4.1. Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei rutiere in zona studiata se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva conformandu-se cu prevederile din PUG. O conditie necesara este asigurarea accesului la locuintele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor fi de categoria a II – a cu 4 benzi de ciculație (str. Petre Țuțea), cu lățimea părții carosabile de 14,00 m pe sensul de mers, de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație (str. Simfoniei) lățimea părții carosabile de 6,00 m respenctand trama stradala propusa de PUG. Străzile din interiorul zonei studiate sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație, cu prospect de 12m.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice

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

Se propun profiluri stradale conform normativelor in vigoare, in acord cu importanta lor in rețeaua stradală.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea

părții carosabile de 6,00 m și prospect stradal de 12 m lățime.

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea locurilor de parcare/ garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale.

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,00 m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

3.4.3. Sistematizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticala este redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura urmatoarele:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi încadrată cu acostamente de min. 0,5 m.

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.

3.4.4. Transportul in comun

În prezent exista transport in comun pe strada Mures (Linia M45).

3.4.5. Parcaje si garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii, minim doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru parcelele destinate construcției de funcțiuni complementare se vor asigura locuri de parcare în funcție de funcțiunea autorizată conform legislației în vigoare.

3.4.6. Intersectii

Intersecțiile care vor rezulta în urma strazilor noi de acces la PUZ, vor fi reglementate din punct de vedere rutier de către institutia acreditata.

3.4.7. Semaforizari

Semaforizarile vor fi reglementate din punct de vedere rutier de către institutia acreditata.

3.4.8. Organizarea circulatiei pietonale

Strazile propuse sunt prevazute cu trotuare de latimi de 1,5m.

Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 15047mp, într-un număr de 22 parcele, din care:

- 12 parcele pentru locuințe individuale sau cu maxim doua unitati locative/parcela;
- 2 parcela pentru functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj;
- 3 parcele pentru zonă verde. Aceste parcele se vor intabula în CF ca și spatiu verde,
- 5 parcela pentru cai de circulatii.

Loturile pentru construcțiile de locuinte vor avea suprafete cuprinse între 661 mp si 1066mp.

3.5.1. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maxim $D(S)+P+1E+M/Er$.

Regimul de înălțime al construcțiilor pentru functiuni complementare este prevăzut la maximum $D(S)+P+2E+M/Er$.

3.5.2. Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat) a fost stabilită la 6,00 m pentru parcelele 1,2,4,6÷14, pentru parcela 3 si parcela 5 - 1.5m.

3.5.3. 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					
	Supr. (mp)	%	Supr. (mp)	%	P.O.T	C.U.T	Regim de inaltime	H max cornisa
CF 400265	5000							
CF 404443	6024							
CF 407637	4023							
Total suprafata teren PUZ	15047	100%	15047	100.00%				
Zona de locuinte cu maxim 2 UL/parcela			10016	66.56%	35%	1.05	$D(S)+P+1E+M/Er$	7,5m
Zona de functiuni complementare la parter cu locuire colectiva la etaj			1819	12.09%	50%	2.00	$D(S)+P+2E+M/Er$	11.5m
Zona verde			792	5.26%				
Circulatii si zone verzi de aliniament			2420	16.08%				

3.5.4. Indici urbanistici :

- pentru locuinte cu max 2 unitati locative (parcelele 1÷12)

H maxim coama = 12.00m

*- retragere fata de aliniament: pentru parcelele: 1,2,4,6÷14 - 6.00m,
Pentru parcelele 3,5 - 1.5m*

*- retragere fata de limita posterioara: - min. 10,00m pentru parcelele 1÷10.
- min. 6,00m pentru parcelele 11,12.*

- retragere fata de limitele laterale: retragere de min. 2.00m, resp. H/2 la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 4m

Tipologia de construire: izolat

Invelitoare sarpanta / terasa

Panta acoperisului = 35° - 45°

- pentru zona mixta (parcelele 13,14)

- H maxim coama = 14,50m

- retragere fata de aliniament: 6.00m,

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m.

Tipologia de construire: izolat / cuplat

Invelitoare sarpanta / terasa

Panta acoperisului = 35° - 45°

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

3.6.1. Alimentare cu apa

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Dumbravita, atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza din strada KOSSUTH LAJOS.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 11,99 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 15,59 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,81 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = 43,66 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,81 \text{ m}^3/\text{h} = 0,50 \text{ l/s}$$

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 110 x 7.4 mm, în lungime de cca. 30 m.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 110x7,4 mm în lungime de cca. L = 178 m. Pe această rețea de alimentare cu apă potabilă a parcelelor propuse în P.U.Z.–ul studiat s-au prevăzut 3 hidranti supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație ED-01).

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. Canalizarea menajera

Sistemul de canalizare va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se racordează la sistemul centralizat de canalizare menajeră al Loc.Dumbravita.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 11,99 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 15,59 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,81 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 43,66 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,81 \text{ m}^3/\text{h} = 0,50 \text{ l/s}$$

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 $D = 250 \text{ mm}$.

Legătura la conducta de canalizare din partea de SUD a parcelei studiate se va realiza în strada IV KOSSUTH LAJOS prin intermediul conductelor de PVC DN 250mm

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu $D = 250 \times 6,1 \text{ mm}$ în lungime de cca. $L = 105 \text{ m}$. Pe această rețea s-au prevăzut 6 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație (ED-01). 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, $D_{ext} = 250 \text{ mm}$. 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 $1,5 \times 1,5 \text{ m}$. 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

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.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR). Preaplinul se va deversa în Paraul Beregsau HPr 15 – aflat în partea de NordVest a amplasamentului studiat - prin intermediul unei conducte de refulare conectate la o stație de pompare propusă (SP) din imediata apropiere a bazinului de retenție. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Se propune 1 Decantor-separator de hidrocarburi (DSH) care este dimensionate la un debit de 10l/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 33,75m³ fiecare. Dimensiunile fiecărui bazin propus sunt:

- L = 4,50 m, B = 3,00 m, H = 2,50 m

3.6.4. 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 $P_i=12 \times 12 \text{ kW}=144 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.}=12 \times 6 \text{ kW} = 72 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor de servicii și locuințe la etaj este $P_i=2 \times 15 \text{ kW} + 8 \times 12 = 126 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.}=2 \times 10 \text{ kW} + 8 \times 6 = 68 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i=5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.}= 5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală (locuințe+servicii+iluminat public) este **$P_i=270.625 \text{ kW}$** , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este **$P_{sim.max.abs.}=140.625 \text{ kW}$** .

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.

3.6.5. Iluminat public:

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stălpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stălpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în sapătura predominant în zona verde.

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

3.6.6. Canalizatie telecomunicatii:

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații.

3.6.7. Alimentare cu gaz:

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se propun următoarele lucrări de gaze naturale :

- **Extinderea rețelelor de gaze naturale de presiune redusă din polietilena (PE 100 SDR 11) cu diametrul Dn 90 x 8.2 mm, în lungime de L = 470 ml.**

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor mai sus se va realiza printr-o extindere de conductă, ce se va cupla în conductă de distribuție gaze naturale presiune redusă PE 90mm existentă pe Str KOSSUTH LAJOS.

Imobilele propuse în acest PUZ vor fi de gen duplex, deci pentru cele 12 loturi se propun câte o centrală termică și o mașină de gătit pentru fiecare, (deci câte 12x 2 CT și 12 x 2 mașini de gătit) iar pentru cele două parcele care vor fi pentru dotării se prevăd câte o centrală pentru fiecare.

La execuția rețelelor de gaze naturale de presiune redusă proiectate se vor utiliza tevi din PE conform SR-EN 1555-2:2011 cu diametrul Dn = 90 mm grosimea peretelui e = 8.2 mm și gradul de execuție B (SDR 11)

Amplasamentul pe care se montează subteran conductă de gaze naturale se încadrează conform P 100 în zona seismică cu Tc=0,7sec, ag=0,16g și B0=3,00. Conform studiului geoterenului este format din praf argilos. Conform STAS 6054/77 adâncimea minimă de îngheț este de 80cm.

Conform NTPEE-2018 se interzice:

- a) montarea conductelor de distribuție și a instalațiilor de utilizare din polietilena în soluri saturate cu produse petroliere sau solvenți agresivi pentru acestea;
- b) vehicularea prin rețelele de distribuție și instalațiile de utilizare din polietilena a gazelor naturale care contin faza lichidă rezultată din condensarea hidrocarburilor grele.

Conform NTPEE-2018:

(1) Este interzisă montarea rețelelor de distribuție și a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale, indiferent de modul de pozare:

în terenuri susceptibile la tasări, alunecări, erodări, etc.;

sub clădiri (construcții – eliminat) de orice categorie

în tunele și galerii subterane;

în canale de orice categorie având comunicație directă cu clădiri, fără existența măsurilor de etansare;

la nivel inferior fundației clădirilor învecinate, situate la distanțe de până la 2 m;

sub linii de tramvai sau cale ferată, paralel cu acestea la o distanță, măsurată în proiecție orizontală, mai mică decât cea prevăzută în tabelul 1.

(2) Este interzisă:

- a) montarea conductelor de distribuție a gazele naturale și a racordurilor din polietilena în soluri saturate cu produse petroliere sau solvenți agresivi pentru acestea;
- b) vehicularea prin conductele de distribuție și prin racordurile din polietilena a gazelor naturale care conțin fază lichidă rezultată din condensarea hidrocarburilor grele.

În localități, rețelele de distribuție se montează numai în domeniul public.

Conductele de distribuție subterane se montează pe trasee mai puțin aglomerate cu instalații subterane, ținând seama de următoarea ordine de preferință:

- a) zone verzi;
- b) trotuare;
- c) alei pietonale;
- d) carosabil.

Se evita terenurile cu nivel ridicat al apelor subterane, cele cu acțiuni puternic corozive și cele cu pericol de alunecare; pentru cazuri deosebite în care nu este posibilă evitarea amplasării în terenurile menționate, se prevăd măsuri speciale de protecție.

Pentru situațiile de excepție (cai de acces private), soluțiile de alimentare se stabilesc de operatorul SD, cu acceptul scris al proprietarilor acestora, prin care se acordă operatorului SD dreptul de uz și servitute pentru rețelele amplasate pe proprietatea lor.

Rețelele de distribuție și instalațiile de utilizare subterane se montează la adâncimea minimă de montaj de 0,9 m de la generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, după caz.

La stabilirea adâncimii de montare se are în vedere ca temperatura de îngheț a solului poate afecta caracteristicile mecanice ale conductelor din polietilena.

În cazul în care prevederile arătate mai sus nu pot fi respectate, proiectantul poate reduce adâncimea de montare, cu acordul operatorului SD și cu prevederea unor măsuri de protecție suplimentare.

Se interzice montarea rețelilor de distribuție din polietilena în zone în care temperatura degajată depășește temperatura pentru care producătorul țevii din polietilena garantează funcționarea în condiții de securitate.

Materialul tubular va fi însoțit de certificatul de calitate. Materialele care nu au certificate de calitate se pot folosi numai dacă sunt atestate de un laborator de specialitate.

Pentru executia rețelei de gaze naturale presiune redusă, constructorul va delega instalator autorizat PE (grad EGD) care va semna și completa partea scrisă și desenată a proiectului.

MATERIALE

(1) În sistemele de alimentare cu gaze naturale se utilizează numai echipamente, instalații, aparate, produse și procedee care îndeplinesc una din condițiile, în conformitate cu legislația în vigoare:

- a) poartă marcajul european de conformitate CE;
- b) sunt agrementate / certificate tehnic de către un organism abilitat.

(2) În sistemele de alimentare cu gaze naturale se pot utiliza și alte echipamente, instalații, aparate, produse și procedee decât cele prezentate în prezentele norme tehnice, cu respectarea alin.

Zona de protectie

Zona de protectie a unei conducte de gaze naturale din reseaua de distributie se întinde la suprafata solului, de ambele parti ale conductei, se masoara în proiectie orizontala de la generatoarea exterioara a conductei si este de 0,5 m.

În vederea asigurarii functionarii normale a retelelor de distributie gaze naturale si evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, în zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura, în zona de protectie a retelelor existente, se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului SD.

Distante de securitate

Constructiile sau instalatiile subterane care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora, se monteaza la cel putin distanta minima admisa, conform tabelului 1.

Distantele de securitate între retelele de distributie sau instalatiile de utilizare subterane a gazelor naturale si diferite constructii sau instalatii învecinate sunt prezentate în tabel.

Nr. crt	Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanta minima in (m) De conducta de gaze de		
		p.j	p.r	p.m
1	Cladiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1,0	1,0	2,0
2	Cladiri fara subsoluri	0.5	0.5	1.0
3	Canale ptr retele termice, canale ptr inst.telefonice,tv.	0.5	0.5	1.0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct in sol, sau caminele acestor instalatii	0,50	0,50	0,50
6	Camine ptr retele termice, telefonice si canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente	0,50	0,50	1,0
7	Linii de tramvai pana la sina cea mai apropiata	0,50	0,50	0,50
8	Copaci	0,50	0,50	0,50
9	Stalpi	0,50	0,50	0,50
10.	Linii de cale ferata, exclusiv cele din statii, tiraje si incinte industriale: -in rambleu - in debleu, la nivelul terenului	1,50* 3,0**	1,50* 3,0**	1,50* 3,0**

Nota: Distanțele, exprimate în metri, se masoara în proiectie orizontala între limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane.

*) De la piciorul taluzului

****)** Din axul liniei de cale ferata

Distantele dintre rețelele de distribuție a gazelor naturale montate subteran și conductele care transporta fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice.

Distanța între rețelele de distribuție a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul detinatorilor acestora.

Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabel, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1...6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

- a) montarea țevii în tub de protecție;
- b) rasuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scapări de gaze, montate la capetele tubului de protecție.

Se interzice montarea subterană a două conducte de gaze naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiectie orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța între conducte să fie mai mare decât $1,5 \cdot (D1 + D2)$, unde D1 și D2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

În situația prevăzută mai sus, conducta de presiune mai mică se poartă spre clădiri.

Intersecții ale traseelor rețelelor de distribuție de gaze naturale cu traseele altor instalații și construcții

Conform NTPPE-2018, intersecția traseelor rețelelor de distribuție a gazelor naturale cu traseele altor instalații și construcții subterane sau supraterane se face cu avizul unităților detinătoare și se realizează astfel:

- a) perpendicular pe axul instalației sau lucrării traversate;
- b) la cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații.

În cazuri excepționale, se admit:

- a) traversări sub alt unghi, dar nu mai mic de 60°.
- b) traversări în tuburi de protecție, în cazul în care nu se poate respecta condiția de la alin.1, lit.b).

Alte instalații subterane, care se realizează ulterior rețelelor de gaze naturale și care intersectează traseul acestora, se montează cel puțin la distanța minimă admisă conform tabelului nr.1, cu avizul OSD.

Trecerea rețelelor de distribuție a gazelor naturale prin cămine, canale și construcții subterane ale altor utilități, este interzisă.

Subtraversarea drumurilor asfaltate se va face prin foraj orizontal, perpendicular pe axul

Tuburile de protecție au drept scop :

- a) protecția rețelei de gaze naturale din PE la solicitări mecanice datorate sarcinilor extreme
- b) direcționarea eventualelor scapări de gaze

In cazul a) protectia se realizeaza prin utilizarea de tuburi de protectie din otel sau beton dimensionate corespunzator, in cazul b) se pot folosi ca protectie si alte materiale (inclusiv tevi PE)

Diametrul interior al tubului de protectie se stabileste in functie de diametrul exterior si distanta conductei protejate: pentru conducte de distributie $\text{ditub} = \text{decond} + 100 \text{ mm}$

Grosimea peretilor materialului din care se confectioneaza tubul de protectie se stabileste in functie de sarcinile la care este solicitat tubul.

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 antropic 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 și preepurarea apelor uzate.

Apele pluviale aferente zonei de circulații 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 HPr15 (Paraul Beregsau) 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 gunoierului 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.

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de spațiu verde în suprafața totală de 792 mp, ceea ce reprezintă un procent de 5,26 %.

Această zonă va fi intabulată în CF ca și spațiu verde și va deveni domeniu public.

În afara de această zonă se va amenaja pe fiecare parcelă constructibilă destinată locuirii un minim de 30%.

De-a lungul drumurilor se va amenaja un aliniament de spațiu verde cu o lățime de 1.5m.

pe parcela pentru spațiului verde (parcela nr.16), pe o suprafață totală de 360 mp se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

3.7.4. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de circulatie si al retelelor edilitare.

Pentru realizarea parcelelor pentru locuinte s-a creat o retea de cai de circulatii, astfel incat fiecare parcela locuibila sa aiba acces la drum public. Prospectul cailor de circulatii a fost preluat din studiile anterioare: 26m la est (bul. Petre Tutea), 12m celelalte drumuri.

Terenul aferent zonei reglementata pentru caile de circulatii va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice in domeniul public, dupa aprobarea documentatiei.

Retelele de echipare edilitara se va realiza conform planului de actiune asumat.

3.8. Obiective de utilitate publică propuse

Obiective de utilitate publică : obiective care apartin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public.

In tabelul prezentat mai jos se evidențiază obiectivele de utilitate publică propuse a se realiza în zona studiată.

OBIECTIV	DIMENSIUNE	Categorie DE INTERES
Spatiu verde propus	792 mp	local
Cai de circulatii propuse	2420 mp	local
Retea de alimentare cu apa propusa	178 ml	local
Retea de canalizare propusa	105 ml	local
Retea de canalizare ape pluviale propusa / rigole pana la HPr15 (Parau Beregsau)	645 ml	local

3.8.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Terenuri proprietate publică:

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi și trotuare.

Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice:

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

3.8.2. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Organizarea reglementată în acest PUZ se adaptează tramei stradale propuse prin planurile urbanstice zonale deja aprobate și a utilităților existente.

Suprafața totală de circulații auto și pietonale propuse pentru reglementare este de 2420 mp, iar pentru a realiza aceste reglementări este necesara trecerea suprafeței din domeniul privat în domeniul public. Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local (De89 - bul. Petre Tutea si De26-strada Sinfoniei) prin largirea la strazi cu profile de 12,00 m si 26,00m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal

propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U40.03 - "Reglementari urbanistice – zonificare functionala" si in plansa de Profile transversale U40.08.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	15047	100.00%	11835	78.65%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru drum			2420	16.08%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru zona verde			792	5.26%
Total	15047		15047	100.00%

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare extindere retea de alimentare cu apa,
- realizare extindere retea de canalizare,
- realizare extindere retea de gaze
- realizare cai de circulatii.

4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbane a oraselor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu integrează reglementările PUG urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare

In concluzie: investiția propusa de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU