

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIARI

LUCA PETRU, LUCA CORNELIA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”
- **Beneficiar:** LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA, care doresc integrarea parcelei în zona rezidențială.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 659 din 04.10.2023, eliberat de către Primăria Comunei Dumbrăvița, județ Timiș.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil, în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acesteia la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului LUCA PETRU și a soției sale LUCA CORNELIA, este situat în satul Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județ Timiș și are o suprafață de 9.968,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 413478.

Acest teren este prevăzut a fi lotizat în 14 parcele distincte, ce vor deservi locuințe, spații de servicii și dotări complementare, precum și zone verzi amenajate.

Tema stabilită este reprezentată de construirea unei zone cu funcțiuni mixte, predominată de locuințe, iar mai apoi de spații servicii și dotări complementare, precum și de realizarea amenajărilor aferente acestora.

Prin acest proiect este propusă lotizarea terenului într-un număr de 14 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. și C.U.T. maxim corelat
- b) Împrejmuire perimetrală
- c) Iluminat arhitectural
- d) Sistemizarea verticală a terenului
- e) Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g) Amenajarea accesului
- h) Alei pietonale
- i) Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 5%
- j) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k) Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se va realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform PUG Dumbrăvița, pentru zona studiată, prevederile programului de dezvoltare menționează realizarea unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Zona reglementată face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea.

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creangă, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Ion Luca Caragiale, iar în partea de Vest și est regăsindu-se trei străzi adiacente ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura dintre centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat și este prevăzut a avea 4 benzi, conform PUG Dumbrăvița.

Strada Ion Luca Caragiale împreună cu strazile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent, acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu două unități locative sau cele în regim colectiv vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Sunt permise :

- Parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;

- Parcări și garaje pentru autovehicule cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale;

- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;

- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcellele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale): - 2 locuri de parcare per unitate locativă;

Zona de Instituții și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU; Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult - 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;

- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Funcțiuni sportive și de agrement Funcțiuni sportive

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 250 mp teren de sport;

Hotel: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;

- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;

- *, *, nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Hotel de apartamente: - *, nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- *, nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Motel: - *, *, nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;
- Hostel, youth hostel: - *, *, nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;
- Vile turistice, pensiuni turistice: - *, *, nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior

Terenul studiat este inclus în prevederile PUG Dumbrăvița, în care se propune o zonă mixtă spre bulevardul Ion Creangă, ce cuprinde zone de locuit, funcțiuni complementare, dotări și servicii, iar în partea de nord spre strada Ion Luca Caragiale în PUG Dumbrăvița sunt prevăzute zone de locuit.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale comunei Dumbrăvița cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. VENETA 2011 S.R.L., prin ing. Claudiu Ciurea;
- Studiul geotehnic întocmit de P.F.A. Ing. HILOHI VICTOR
- PUZ-urile aprobate în zonă.

1.3.3. Date statistice

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- RUG
- CODUL CIVIL
- RLU
- Reglementări PUG Dumbrăvița

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă în zona periurbană a Municipiului Timișoara, reședința județului Timiș, prin crearea de noi zone rezidențiale pentru locuințe individuale și colective și totodată a unor funcțiuni complementare.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Asemenea întregului județ Timiș și zona localității Dumbrăvița se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Poziționarea sa în imediata vecinătate a Municipiului Timișoara reprezintă factorul principal pentru derularea acestui proces deosebit de benefic pentru mediul rural, transformând comuna într-o

zonă mai mult decât prietenoasă, beneficiind de un nivel de trai aproape similar cu cel regăsit în cartierele marilor orașe din România.

Din punct de vedere economic, comuna Dumbrăvița este considerată a fi una dintre cele mai bogate comune din România, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

Contrar trendului național de îmbătrânire al populației din mediul rural, comuna Dumbrăvița are parte de o revitalizare a populației, prin migrarea populației tinere dinspre Timișoara și localitățile din jur. Calitatea ridicată a vieții, numeroasele servicii disponibile pentru populație, locurile de muncă regăsite în comună sau în împrejurimi, precum și apropierea de Municipiul Timișoara au determinat numeroase familii tinere să se stabilească pe raza comunei Dumbrăvița.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

După cum afirmam anterior, zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat.

Această dezvoltare, atrage după sine și creșterea cererii pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în perspectivele de dezvoltare ale comunei Dumbrăvița.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat face parte din extravilanul comunei Dumbrăvița, iar prin această documentație se propune reglementarea în vederea introducerii acestuia în intravilanul localității.

Totodată, terenul studiat având CF nr. conform PUG face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea.

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚĂȚI

Unde se află, zonă nouă dezvoltată, vecinătăți

Parcela ce se dorește a fi reglementată, identificată prin nr. C.F. nr. 413478 și nr. Top nr. 413478, este amplasată în teritoriul extravilan al Comunei Dumbrăvița, Județul Timiș, are următoarele vecinătăți.

- La N: Ion Luca Caragiale
- La S: Bulevardul Ion Creangă
- La V : parcelele cu nr. top 403827, 403829, 403838, 403831. 403833, 403835, 403837, 403813, 412216, 403812
- La E : 413777, 413772, 413778, 413771, 413766, 413765, 413760, 413759, 413755, 413754

Categoria de folosință a terenului este arabil. Parcela sudiata, identificată prin C.F. nr. 413478 și Top nr. 413478, este amplasată în extravilanul Comunei Dumbrăvița, Județul Timiș. Terenul are o suprafață totală de 9.968 mp și are o formă regulată. Dimensiunile maxime ale terenului se înscriu în valorile de 26,19m și 380,68m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful

Localitatea Dumbrăvița este așezată în regiunea istorică a Banatului, în Câmpia de Vest a României, într-o zonă de câmpie, cu altitudini în medie de 95,0 m.

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrișuri, loessuri, piemontane, depozite loesiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri, favorizând agricultura intensivă.

Rețea hidrografică

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Pârâiele Behela și Beregsău sunt cursurile de apă de suprafață ce curg pe teritoriul comunei. La data efectuării cercetărilor pe teren freaticul a fost interceptat în cele 2 foraje sub forma de infiltrații la cca - 4,20m adâncime prezentând nivel stabilizat la cca -3,90m adâncime față de nivel teren actual.

În lipsa unor măsurători sistematice și de durată efectuate de instituții specializate în zona se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

$NH_{max} = -1,50$ m adâncime față de nivel teren actual

$NH_{med} = -2,50$ m adâncime față de nivel teren actual

Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

- teren bun de fundare $h_{min} - 1,5$ m;
- presiunea admisă p.a. - 1,5 kgf/cm pătrați;
- apa freatică are nivelul între 2,9-3,0 m.

Clima

Clima este specifică zonei de Vest a României, respectiv continental moderată de tranziție, cu influențe mediteraneene.

Temperaturile medii anuale sunt de 10-11 grade celsius. Temperaturile medii anuale în ianuarie sunt de -1 grad celsius și în iulie de 22-25 grade.

Cantitatea de precipitații multianuale este de 600 mm. Perioada martie-septembrie prezintă umiditate atmosferică scăzută, valorile variind între 62 % (iulie)-66,6%(aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai ridicată, urmat de vântul de nord - est.

Iernile sunt de regulă blânde, fără viscole și verile calde avatajează zona, oferind condiții optime pentru agricultura timpurie.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului :

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații :

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

c) Vântul

- Direcție predominantă Nord-Sud : 16%;
- Direcție predominantă EST-Vest : 13%.

Fauna și flora

Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măceșul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerparița ș.a.

Condiții geotehnice

Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului de argila sunt următoarele:

-umiditatea	w =22,3%
-limita de framantare	Wp = 54,9%
- limita de curgere	WI = 54,1 %

-indicele de plasticitate	$I_p = 36,4\%$
-indicele de consistenta	$I_c = 0,90$
-greutatea volumica	$\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
-porozitatea	$n = 47,54 \%$
-indicele porilor	$e = 0,91$
- modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = 7215 \text{ kPa}$
-modul de deformatie liniara	$E = 7937 \text{ kPa}$

Se remarca faptul ca pamantul argilos se prezinta normal consolidat ($n=47,54\%$), de consistenta plastic vartoasa ($I_c=0,90$) si de plasticitate mare ($I_p= 36,4 \%$).

Riscuri naturale

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila cafenie galbuie plastic vartoasa umeda)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismica	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		8

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 8 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 1”, cu „risc geotehnic redus”.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Mureș, iar in partea de Vest si est regasim trei străzi adiacente ce comunica direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura între centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat prevăzut cu 4 benzi reglementat prin PUG Dumbrăvița.

Strada Mureș împreună cu strazile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

Bulevardul Ion Creangă este o stradă de legătură care preia traficul de pe străzile colectoare și de pe străzile de folosință locală. Acest Bulevard este prevăzut a avea patru benzi (două benzi pe sens) și face parte din categoria a II – a, conform clasificării străzile din localitățile urbanizate.

Strada Ion Luca Caragiale și ce comunica direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart sunt străzi de folosință locală cu trafic foarte redus și care asigură accesul către locuințe și servicii complementare. Aceste străzi fac parte din categoria IV – a, conform clasificării străzile din localitățile urbanizate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată funcțiunea principală este cea rezidențială cu zone de locuințe, iar în apropierea străzilor principale regăsim zone mixte cu locuințe, servicii complementare, dotări și servicii.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

În prezent terenul studiat are categoria de folosință arabil.

În contextul în care, terenurile învecinate sunt reglementate prin PUZ-uri având funcțiunea rezidențială, servicii complementare și dotări, se impune ca și terenul ce face obiectul prezentei documentații să fie parte a aceleiași categorii de folosință.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În privința a gradului de ocupare al zonei cu fond construit la momentul actual acesta este aproximativ cuprins între 20-25.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit aparținând zonei studiate este unul în dezvoltare, predominat de construcții noi.

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

Zona studiată, asemeni întregii comunei Dumbrăvița beneficiază de o dinamică deosebită în privința accesului la servicii precum: servicii comerciale, medicale, alimentație publică, transport, bancare, imobiliare, etc.

2.5.6. Asigurarea de spații verzi

Spațiile verzi sunt de o importanță deosebită pentru zonele rezidențiale, iar zona studiată beneficiază de un spațiu verde generos înspre bulevardul Ion Creangă, precum și de spații verzi stradale care despart trotuarele de drumurile carosabile.

Suplimentar spațiilor verzi stradale, sunt rezervate și terenuri - spații verzi, care cumulate cu cele prevăzute anterior organizează un procent de 5% din suprafețele reglementate prin PUZ-uri.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

În zona studiată nu se relevă disfuncționalități de corelarea funcțiunilor existente și a celor propuse.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Alimentare cu apă - *Confrom avizului de amplasament de la Aqua Dumbrăvița s.r.l.*

Canalizare - *Confrom avizului de amplasament de la Aqua Dumbrăvița s.r.l.*

Alimentare cu energie electrică - *Confrom avizului de amplasament de la REȚELE ELECTRICE BANAT S.A.*

Telecomunicații - *Confrom avizului de amplasament de la ORANGE ROMANIA S.A.*

Alimentare cu gaze naturale - *Confrom avizului de amplasament de la DELGAZ GRID S.A.*

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități din zonă sunt discontinuitatea profilelor stradale și a rețelilor tehnico-edilitare. Terenul studiat fiind printre ultimele parcele din proximitate care nu a fost urbanizat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrului natural – cadrul construit

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarilor Luca Petru și Luca Cornelia, proprietari ai terenului studiat. Prin realizarea acestui proiect se propune construirea unui ansamblu ce cuprinde funcțiuni rezidențiale locuințe cu maxim 2 apartamente și spații de servicii complementare, care pot deservi întreaga comunitate.

Reglementările propuse prin aceasta documentație sunt oportune și se încadrează în planul de dezvoltare al comunei Dumbrăvița, prin PUG Dumbrăvița. Pentru elaborarea acestei documentații a fost emis de către Primăria Comunei Dumbrăvița certificatul de urbanism cu numărul 659 din 04.10.2023 și a Avizului de Oportunitate nr.7/12.04.2024.

Propunerile de reglementare privind terenul studiat, vin ca o necesitate legitimă pentru continuitatea tramei stradale, datorită faptului că vecinătățile se află în intravilan. Prin realizarea acestui proiect populația nu este afectată, din contră se asigură o continuitate a căilor de comunicații și o fluiditate a zonei.

Conform prevederilor legale proiectul va fi supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

TOPOGRAFIA

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. VENETA 2011 S.R.L., prin ing. Claudiu Ciurea, din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale terenului variază între 94,617 și 95,067 NMN. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 45 cm și are o ușoară creștere pe direcția Sud-Nord. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

STUDIUL GEOTEHNIC

Au fost efectuate 2(doua) foraje manuale $\Phi 2''$ până la -5,00 m adâncime fiecare din care s-au prelevat probe tulburate în vederea stabilirii caracteristicilor fizice ale terenului din cadrul zonei active. De asemenea cercetările au fost completate fiecare cu câte o determinare P.D.U.

Stratificatia terenului pusă în evidență atât prin lucrările de prospectivă geotehnică executate cu prezenta ocazie (foraj F1, F2), cât și prin cele executate anterior în zona, este următoarea:

Zona F1:

- sol vegetal în grosime de 0,30m;
- argila prăfoasă cafenie de tip PUCM cu vegetație, tare, umedă până la cca. -0,70m adâncime;
- argila cafenie galbuie plastic vartoasă umedă până la cca -1,40m adâncime;

- argila prafoasă cafenie galbuie cu rare concreții calcaroase plastic vartoasă umedă în zona superioară și saturată în adâncime odată cu apariția freaticului, strat neepuizat până la adâncimea la care s-au executat cercetările (-5,00m).

Zona F2:

- sol vegetal în grosime de 0,30m;
- argila prafoasă cafenie de tip PUCM cu vegetație, tare, umedă până la cca. -0,70m adâncime;
- argila cafenie galbuie plastic vartoasă umedă până la cca -1,40m adâncime;
- argila prafoasă cafenie galbuie cu rare concreții calcaroase plastic vartoasă umedă în zona superioară și saturată în adâncime odată cu apariția freaticului, strat neepuizat până la adâncimea la care s-au executat cercetările (-5,00m).

Încercările la fața locului (PDU) executate pe amplasament semnaleză:

Obs:

Pentru fiecare imobil care urmează a fi edificat pe acest amplasament se va întocmi câte un studiu geotehnic și vor fi recomandate adâncimile minime de fundare la etapa D.T.A.C. Pentru mai multe detalii, a se consulta studiul Geotehnic complet anexat la proiect.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Dumbrăvița, pentru zona studiată prevederile programului de dezvoltare prevăd zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Zona studiată face parte din nucleul celulei urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creangă, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea, destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

3.4. Modernizarea circulației

Prin reglementările propuse în această documentație se va realiza o continuitate a tramei stradale din zonă.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Ion Luca Caragiale, iar în partea de Vest se regăsește trei străzi adiacente ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura între centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat prevăzut cu 4 benzi reglementat prin PUG Dumbrăvița.

Strada Ion Luca Caragiale împreună cu străzile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

Bulevardul Ion Creangă este o stradă de legătură care preia traficul de pe străzile colectoare și de pe străzile de folosință locală. Acest Bulevard este prevăzut a avea patru benzi (două benzi pe sens) și face parte din categoria a II – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

Strada Ion Luca Caragiale și ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart sunt străzi de folosință locală cu trafic foarte redus și care asigură accesul către locuințe și servicii complementare. Aceste străzi fac parte din categoria IV – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenul supus reglementărilor se dorește realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite:

Zona funcțională Z1: Instituții și servicii.

Zona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unități locative / parcela.

Zona funcțională Z3: Zonă verde amenajată.

Zona funcțională Z4: Căi de circulație.

Pentru realizarea acestui proiect se propune lotizarea terenului în 16 parcele, ce vor avea diverse destinații: construcții de locuințe, construcții comerciale, construcții financiar-bancare, construcții de sănătate, construcții și amenajări sportive sau construcții de agrement.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan conform CF	9968,00	0,00%	-	-
Subzona funcțională Z1: Instituții și servicii	-	-	1035,00	10,38%
Subzona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unitati locative/parceta	-	-	6456,00	64,78%
Subzona a funcțională Z3: Zonă verde amenajată	-	-	888,00	8,90%
Subzona funcțională Z4: Căi de circulație	-	-	1589,00	15,94%

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare și este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornisa	11.5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

În subzona funcționala **Z1** se pot realiza următoarele amenajări :

- Împrejmuire perimetrală – garduri plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,5m realizate exclusiv pe limita de proprietate.
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistematizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Amenajarea accesului
- Alei pietonale
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 35%
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platforme gospodărești și amenajări rețele tehnico-edilitare

Construcțiile care se pot realiza pe acest teren vor putea avea funcțiuni diverse, precum :

- **funcțiuni comerciale** - magazine comerciale alimentare și nealimentare (minimarket-uri, unități de comerț cu amănuntul. magazin general);
- **funcțiuni medicale** – farmacie, clinică medicală, cabinete medicale;
- **funcțiuni educație și învățământ** - creșă/grădiniță, after-school, diverse cursuri;
- **funcțiuni financiare și bancare** - sedii de bancă, birouri specializate în servicii de contabilitate și consultanță pentru afaceri;
- **funcțiuni diverse** potrivite zonelor rezidențiale: activități specializate unor profesii (IT, cabinet avocat/notar public, activități administrative, agenție imobiliară, turism, etc.)

- **funcțiuni sportive** - sală de sport;
- **funcțiuni agrement** – spațiu de recreație și/sau de joacă amenajat
- **funcțiuni rezidențiale** - locuințe cu maxim 3 apartamente.

zona funcțională Z1: Instituții și servicii				S= 1035.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	414,00 mp	40,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	465,75 mp	45,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	155,25 mp	15,00%

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornisa	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

În zona funcționala **Z2** se pot realiza următoarele amenajări :

- Împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistematizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Amenajarea accesului
- Alei pietonale
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 35%
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platforme gospodărești și amenajări rețele tehnico-edilitare

Construcțiile care se pot realiza pe acest teren vor avea funcțiunea de

- **funcțiuni rezidențiale** - locuințe cu maxim 2 apartamente.
- **funcțiuni diverse** potrivite zonelor rezidențiale: activități specializate unor profesii (IT, cabinet avocat/notar public, activități administrative, agenție imobiliară, turism, etc.)

zona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 apartamente				S= 6456.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1936.80mp	30,00%

Zona funcțională Z3: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din două parcele, parcela nr. 8 și parcela nr. 9. Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

zona funcțională Z3: zonă verde amenajată				S= 888.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	888.00 mp	100,00%

Zona funcțională Z4: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din cinci parcele, parcelele cu nr. 10, 11, 12, 13, 14. Pe aceste terenuri se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și echipamente tehnico-edilitare.

zona funcțională Z4: drumuri / căi de comunicație				S= 1589.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Drumuri propuse – carosabil auto	0,00 mp	0,00%	676,00 mp	42,47%
Spațiu verde de aliniament	0,00 mp	0,00%	313,70 mp	19,77%
Circulații pietonale	0,00 mp	0,00%	599.30mp	37,76%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Ferenz Lehart.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existenta $\varnothing 90$ mm, prin extinderea rețelei pe strazile propuse PE-HD, PE100, PN10, De.90mm, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apa propusa este aproximativ $L = 310$ m.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele de apa menajera necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe I.L. Caragiale.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localitatii Dumbravita, (existent pe strada I.L. Caragiale si administrat de s.c. AQUADUMBRVITA s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ se va racorda la rețeaua existenta de canalizare menajera, prin extinderea rețelei pe strada Ferenz Lehart, b-dul Ion Creanga si strazile propuse, pe o lungime de cca. 610 m.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera si o statie de pompare ape uzate menajere.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 13,90 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 18,07 \text{ mc/zi} = 0,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51 \text{ mc/h} = 0,42 \text{ l/s}$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Suprafata de pe care se preiau apele pluviale este de 9.968 mp si cuprinde debitul de ape preluat de pe platformele betonate, parcar, acoperisurile constructiilor si zona verde.

Apele de ploaie de pe fiecare parcela din zona studiata sunt colectate de rețele de canalizare pluviala, stocate in cate un bazin de retentie, urmand sa fie utilizate la stropit spatii verzi din incinta. Au fost prevazute 8 bazine de retentie ape pluviale, fiecare avand capacitatea de 15mc.

In zona nu exista canale de desecare, unde aceste ape de ploaie ar putea fi evacuate.

Volumul total de retentie ape pluviale: **105 mc**

Volumul anual total al apelor pluviale va fi: **6.348 mc/an**

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

3.6.5. Telecomunicații

Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Se va extinde rețeaua din zonă.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse de poluare prezente sunt activitățile casnice și cele generate de traficul rutier.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor interprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apa menajeră vor fi colectate în canalizarea localității Dumbrăvița.
- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectiva a deșeurilor
- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activități de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selectivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficului rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Este prevăzut o canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoii menajeri vor fi colectați periodic de către o firmă specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transportat în locuri special amenajate.

Recuperearea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin reglementarea terenului studiat se prevăd două loturi pentru spații verzi amenajate cumulând o suprafață de 888,0 mp. În plus față de această suprafață de spații verzi pentru fiecare parcelă este rezervat un minim de spații verzi ca cumulează o suprafață de 2980,05 mp, rezultând un procent de 29,90% din totalul incintei reglementate.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ				S= 2980.05 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat pe parcele	0,00 mp	0,00%	2092,05 mp	70.20%
Zonă verde amenajată	0,00 mp	0,00%	888,00 mp	29.80%

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat nu se află în aria cu potențial arheologic.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă într-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin propunderea tramei stradale se elimina disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin reglementările propuse se fluidizează caile de comunicație de utilitate publică, aferente zonei studiate și se asigura accesul la parcelele din configurația supusă aprobării. De asemenea se vor asigura toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investițiilor.

Parcelele din subzona Z4 (nr.10, 11, 12, 13, 14) se vor trece în domeniul public ulterior aprobării PUZ prin HCL. Parcela nr.9 (Z3 – spații verzi) va trece în domeniul public al comunei Dumbrăvița după echiparea tehnico-edilitară completă.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată face parte din nucleul celulei urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creanga și bulevardul Petre Țuțea.

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creanga, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Priorități de intervenție

- Amenajarea acceselor rutiere
- Extinderea rețelelor de utilități

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Din punctul de vedere ca elaborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Comunei Dumbrăvița.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

arh. Feier Raul