

1. FOAIE DE CAPAT

**ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE,
cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020 SI C.U. nr. 403/20.05.2022**

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

BENEFICIAR: ROSU CAROLINA
DRAPOS ELISABETA

PROIECT NR.: U 37 / 2018

FAZA: STUDIU OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: Octombrie 2024

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

URBANIST RUR: Loredana Marilena PESCARU



2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT	1
2. B O R D E R O U	2
3. MEMORIU DE PREZENTARE	3
1. INTRODUCERE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
4. JUSTIFICAREA MODULUI DE INTEGRARE ÎN ZONĂ ȘI CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	22
5. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR	22
6. CATEGORII DE COSTRURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE	23
7. CONCLUZII	23

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN ZONĂ.....	PL. NR. U37.01
PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU / STUDIU DE CVARTAL	PL. NR. U37.02
PLAN DE SITUATIE PROPOS.....	PL. NR. U37.03
PLAN DE SITUATIE CU ECHIPARE EDILITARA EXISTENTĂ.....	PL. NR. U37.04
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PL. NR. U37.05
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICĂ	PL. NR. U37.06



3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020
- Amplasament:
 - comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411115, nr. Cad 411115 (nr. Topo vechi A88/1/49)
 - comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Topo vechi 230/2/5/1)
- Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE
- Beneficiari: DRAPOS ELISABETA
ROSU CAROLINA
- Proiectant general: "FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.
- Proiectanti specialitate arh. Loredana PESCARU
urbanism:
- Data elaborarii: Octombrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are în vedere realizarea studiului de oportunitate pentru parcelare și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, în conformitate cu **Certificatului de Urbanism nr. 516/31.05.2024**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 ȘI CU nr. 403/20.05.2022, în localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela cu nr. Cad 411115, CF nr. 411115, nr. CAD 411499, C.F. Nr. 411499.



1.3.SURSE DOCUMENTARE

- PUG comuna Dumbrăvița, aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023
- Ridicare topografică, cu aviz de recepție OCPI nr. 2538/2021 și 5976/2022;
- LEGEA nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- LEGEA nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- LEGEA nr. 137/1995 - privind protecția mediului;
- LEGEA nr. 107/1996 - a apelor;
- H.G.R. nr. 525 - privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- CODUL CIVIL;
- GHID privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM010/2000- aprobat cu Ordinul MLPTL 176 N/16.08.2000;
- GHID pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism - aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL SI EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul extins a localității Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, parcela având CF nr. 411115, nr. Cad. 411115 (top. **A89/1/49**) și parcela în intravilan cu CF 411499, nr. CAD 411499 (nr. Top vechi **230/2/5/1**) . **Suprafața totală a terenului este de 26025 mp.**

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

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată se află între 2 bulevarde: Bul. Ion Creangă și strada I.L. Caragiale. Zona de la bulevardul Ion Creangă se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe în condominiu D(S)+P+2E+M/Er. Zona de la strada I. L. Caragiale se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe de tip duplex sau individuale cu regim de înălțime de maxim D(S)+P+1E+M/Er.



Potențial de dezvoltare

Datorita poziției localității Dumbravita în raport cu municipiul Timișoara, considerăm că aceasta 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 al activităților serviciilor, cât și a locuirii.

Amplasarea parcelei la aprox 1300m la vest de drumul județean DJ691 Dumbravita - Lipova constituie un avantaj.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

Teritoriul luat în studiu este situat în intravilanul extins (CF 411115) și (CF 411499), fiind delimitat astfel:

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

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

Zona este accesibilă traficului de pe bul. Ion Creangă, strada I.L. Caragiale și de pe strada Frații Grimm. Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor în zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petofi Sandor aflat la est, apoi în dreptul străzii Eftimie Murgu se face stânga pe strada Tudor Vladimirescu, strada Tarcului și apoi pe bul. Ion Creangă până la parcela.

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare. În imediata vecinătate există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz pe bul. Ion Creangă și pe strada I. L. Caragiale.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : Relieful

Este relativ plat. Nu prezintă riscuri.

Clima:

Este temperat-moderata.

Amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 21 - 22 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

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

Vântul:

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

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

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

Investigații geotehnice:

Seismic, în conf. cu normativul P 100-3/ 2019, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 0,7$ sec., și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.).

Categoria geotehnica: 1 (risc geotehnic redus), conform studiu geotehnic atasat.

Structura geotehnica este următoarea:

- 0.00 ...0.30m strat vegetal
- 0.30...0.70m argila prafoasă, negricioasă
- 0.70...2.70m praf argilos, maroniu galbui, plastic consistent
- 2.70...6.0m praf nisipos, gri galbui, plastic consistent.

Nivelul apei subterane :

$NH_{max} = 0,80$ fata de nivelul terenului natural

$NH_{med} = 1,50$ fata de nivelul terenului natural.

Riscuri naturale.

Nu sunt evidentierte riscuri naturale.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

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

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

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

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

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

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

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

În prezent pe Bulevardul Ion Creangă circulația rutieră se desfășoară pe un drum cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m prevăzută cu îmbrăcăminte bituminoasă și încadrată cu acostament înierbat pe o parte și gard viu pe cealaltă parte. Circulația bicicliștilor este asigurată printr-o pistă de biciclete de 2,50 m.

În urma investigațiilor efectuate pe teren, pe bd. Ion Creangă se observă lipsa dispozitivelor de colectare și evacuare a apelor pluviale, iar circulația pietonală se desfășoară fie pe pista de biciclete fie pe partea carosabilă, în zona studiată trotuarele lipsind pe ambele părți ale bulevardului.

Pe strada I.L. Caragiale, se constată existența unui drum cu planeitatea suprafeței de rulare necorespunzătoare cerințelor actuale de securitate și confort, cu starea tehnică a îmbrăcămintei rutiere afectată de condițiile climaterice, și cu infiltrarea apelor din precipitații în corpul drumului (îmbrăcăminte rutieră care permite infiltrarea apelor în corpul drumului, dispozitive de colectare și evacuare a apelor de suprafață lipsesc, iar apele pot stagna în zona drumului, etc.).



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici funcționale ce ocupă zona studiată

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

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Conform PUG zona face parte din UTR LFC 4B_4 Lehart, zonă destinată locuințelor unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

Gradul de ocupare cu fond construit

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat nu există spațiu verde amenajat.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.



Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
Drum de acces din De 83 aflat la S	Profil necorespunzator traficului.	Preluarea profilelor de drum din PUG. Modernizare bul. Liviu Rebreanu la profil de 21m.
	Drum modernizat partial cu îmbrăcăminte de asfalt	Largire profil la 26m pentru bul. Ion Creangă
		Continuarea drumului existent strada Fratii Grimm cu profil de 12m
FOND CONSTRUIT		
	Fond construit în curs de definire	Alocare unui procent minim de 7% din total suprafața pentru dotări și servicii publice.
		Diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii.
PROBLEME DE MEDIU		
	Zona este insuficient deservită de spații verzi	Alocare unui procent minim de 5% din total suprafața pentru spațiu verde .
		Se va pune accesul pe mobilitate durabilă, cu suprafețe dedicate pietonilor și bicicliștilor.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale Ø90mm (conform aviz de amplasament AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023).

Exista retea de canalizare menajera pe strada I.L. Caragiale, din PVC 63 mm (prin pompare), conform aviz AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023.

Terenul studiat apartine teritoriului administrativ al comunei Dumbravita, al carei operator apa-canal este SC AquaDumbravita SRL).

Alimentarea cu energie electrică

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



Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există rețea de iluminat public pe strada Ion Creangă.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații aeriana a companiei TELEKOM pe strada Ion Creanga si rețea subterana pe strada Alexandru Macedon, conform aviz nr. 1089/07.07.2021.

Alimentarea cu gaz

Există rețele de gaz în partea de nord, pe strada Ion Luca Caragiale, rețea gaze naturale, presiune redusă PE100-63 mm, pe strada Ion Creanga PE100-90mm si pe strada Alexandru Macedon PE100-90mm, conform aviz DelGaz Grid nr.214524601/31.01.2024.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural- cadru construit

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

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

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

Evidențierea riscurilor naturale si antropice

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

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

În urma cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației de teren, concluzionăm că în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Cu toate acestea, zona în cauză se află situată la cca. 130 m. vest de valul roman, monument cercetat pe zona afectată de Varianta ocolitoare Dumbrăvița. Datorită faptului că șanțul de apărare de pe latura de est a acestuia sunt situate la cca. 16 m. de axul valului, putem preciza că lucrările viitoare de pe suprafața acestei parcele nu vor afecta sistemul de fortificație în ansamblul său. Exista acordul favorabil a Direcției Județene pentru Cultura Timis nr. 244-2488/28.06.2021.

Evidențierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.

Nu este cazul



2.8. Obșuni ale populației

Proprietarii terenului doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de plan urbanistic zonal, în vederea întocmirii regulamentului local de urbanism.

Proprietarii terenurilor doresc ca în această zonă să se construiască locuințe de tip duplex în regim de înălțime P, P+M, P+1E, D(S)+P+1E+M/Er și locuințe colective la bulevardul Ion Creangă cu funcțiuni complementare la parter.

Se va realiza și procedura de informare a publicului conform art. 35 din Ordinul 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată sau realizat studiu topografic, studiul pedologic, studiul geotehnic și studiul arheologic.

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața proprietății, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată că, construcțiile proiectate pe amplasament pot fi fundate:

1. se propune o cotă minimă de fundare de 100cm adâncime, sistemul de fundare adoptat putând fii cel de fundații continue sub ziduri sau izolate sub stâlpi.
2. fundații izolate rezemate pe stratul în situ, $P_{covn} = 240 \text{ kPa}$, conform STAS 3300/2-85.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu perioada de colt $T_c = 0,70$, conform normativului P100-1/2013 pentru construcții de clasa de importanță IV și categoria de importanță D.

Studiul pedologic arată că pentru suprafața solicitată a fost obținută o notă medie ponderată de bonitate de 55 puncte pentru categoria de folosință "arabil", fapt ce determină încadrarea suprafeței în clasa a III-a de fertilitate.

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

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform PUG zona se află în

- UTR M 4B_3 Lehart zona de pe bulevardul Ion Creangă;
- UTR LFC 4B_4 Lehart zona cuprinsă până la strada I. L. Caragiale.

Zona de la bulevardul Ion Creangă se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe în condominiu D(S)+P+2E+Er/M. Numărul unităților locative se va determina ținând cont de Legea locuințe nr. 114/1996 actualizată și ca suprafața de teren să fie de minim 100mp/unitate locativă (conform PUG / RLU-Zona Lc).

Utilizările admise în zona Lc: locuințe colective (multifamiliale în cadrul unuia sau mai multor corpuri de clădire pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 24m și cu o suprafață de minim 1200mp. Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.



Utilizări admise cu condiționări: se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț alimentar, nealimentar, servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghisee, tipărire, multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/arhitectură/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelieremeșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească suprafața utilă desfășurată destinată locuirii;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața totală a terenului de spații verzi, conform C.U. nr. 516 din 31.05.2024, emis de Primăria Comunei Dumbravița. Se va amenaja o zonă verde (domeniu privat) pe fiecare parcelă în suprafața de min 30%.

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG. O condiție necesară este asigurarea accesului la locuințele din zonă. Străzile adiacente zonei studiate vor respecta trama strădala propusă din PUZ-urile învecinate aprobate.

- Bulevardul Ion Creangă (DE 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26,00 m;
- strada Liviu Rebreanu se va realiza la un prospect stradal de 21,00 m;
- străzile Frații Grimm și I. L. Caragiale sunt propuse la prospect de 12,00 m;
- Drum infundat pentru acces la proprietăți cu prospect stradal propus la 7,00 m.



Pentru amenajarea platformelor carosabile, se vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea și realizarea străzilor, în conformitate cu OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu completările ulterioare.

Profiluri transversale caracteristice

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

Drumurile propuse în cadrul prezentei documentații vor avea partea carosabilă încadrată de borduri, având următoarele elemente geometrice:

Denumire stradă	Lățime tramă stradală (m)	Lățime parte carosabilă (m)	Lățime trotuare (m)	Lățime piste biciclete (m)
Bd. Ion CREANGĂ	26,00	14,00	2x1,50	2x2,00
Bd. Liviu REBREANU	21,00	7,00	2x1,50	2x2,00
Str. Frații GRIMM	12,00	6,00	2x1,20	-
Str. Ion Luca CARAGIALE	12,00	6,00	2x1,20	-
Drum infundat pentru acces proprietăți	7,00	5,00*	2x1,0	-

**Notă: Partea carosabilă va fi delimitată prin marcaj longitudinal tip "M" 1x1, trotuarele fiind amenajate la nivelul părții carosabile.*

Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

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

Pe bulevardele Ion Creangă și Liviu Rebreanu, se va asigura circulația bicicliștilor prin amenajarea unor piste de biciclete cu lățimea de 2,00 m amplasate lângă trotuare de 1,50 m lățime. Circulația pietonală se va realiza prin amenajarea unor trotuare de 1,20 m lățime.

Trotuarele și piste de biciclete vor fi încadrate cu borduri din beton de ciment montate pe fundație din beton de ciment.

Accesurile din drumul public la proprietăți se vor executa pe o lățime de 6,00 m și vor fi racordate la partea carosabilă prin arc de cerc cu raza de 3,00 m. Pentru o execuție a accesurilor, în cazuri justificate, racordarea la partea carosabilă se poate realiza și prin pene de racordare cu laturile de 2,00 m.



Intersecțiile drumurilor infundate pentru accesul la proprietăți, se vor racorda la marginea părții carosabile a drumului public cu arc de cerc cu raza de 6,00m.

Intersecțiile dintre străzile propuse, vor avea partea carosabilă racordată cu arc de cerc cu raza de 9,00 m.

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

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

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

Transportul in comun

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

Parcaje si garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexa 5 din PUG.

Organizarea circulației pietonale

Străzile propuse, bul. Ion Creangă și bul. L. Rebreanu, sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,50m. Strada Frații Grimm și strada I. L. Caragiale sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1.50m. Străzile infundate vor avea trotuare de 1.00m lățime delimitate prin marcaj longitudinal. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

Sistematizarea verticală

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.



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

Zonificare funcțională

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 26.025 mp , într-un număr de 25 de parcele, din care:

- 18 parcele pentru locuințe individuale/duplex cu maxim 2 unități locative/parcelă;
- 2 parcele pentru dotări și servicii la parter și locuințe colective la etaj;
- 1 parcelă pentru zonă verde cu acces public;
- 3 parcele pentru drumuri înfundate;
- 1 parcelă pentru căi de circulații pentru drumuri principale.

Soluția propusă, este prevăzută să se realizeze etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit. A se vedea împreună cu planșa Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională U37.03

Regimul de înălțime

Zona Lu: D(S)+P+1E+M/Er

Zona Lc: D(S)+P+2E+Er/M

Tipologia de construire

Zona Lu -> Izolat / cuplat pe o latură

Zona Lc -> Izolat / cuplat pe o latură

Regimul de aliniere a construcțiilor

- retragere față de aliniament principal: 6,00m ;
- retragere față de aliniament secundar 3,00m (la parcelele pe colț);
- retragere față de limita posterioară min. 10,00 m la parcelele 1÷9;
- retragere față de limita posterioară min. 6,00 m la parcelele: 10÷21.
- retragere față de limitele laterale Hcornisa /2, dar nu mai puțin de 3m.

Bilanțul teritorial

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :



Sim bol	Funcțiune	EXISTENT		PROPUȘ	
				suprafata (mp)	%
	CF NR. 411115	20.000			
	CF NR. 411499	6.025			
	Total suprafata teren PUZ	26.025	100,00%	26.025	100,00%
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2UL/parcelă			14.943	57,42%
Lc	Funcțiuni complementare la parter și locuinte colective la etaj			2.440	9,37%
Zv	Zona verde			1.303	5,01%
Cc	Drumuri infundate			1.492	5,73%
Cc	Circulații principale și zone verzi de aliniament			5.849	22,47%

Indici urbanistici

SIMBOL	FUNCTIUNEA					
		POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa/ atic retras	H max coama
Lu	Zona de locuinte	35%	1.05	D(S)+P+1E+M/E	7.5m	11.5m
Lc	Funcțiuni complementare la parter și locuinte colective la etaj	40%	1.80	D(S)+P+2E+Er/M	11.5m	14m
ZV	Zona verde	10%	0.3	P	3m	

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.

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 Ion Creanga, conducta PE-HD având De Ø90 mm.



Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 18,74 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,217 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 24,33 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,282 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax} = 2,87 \text{ m}^3/\text{h} = 0,796 \text{ l/s}$$

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, PN6 De 90 mm.

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

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 600 ml. Ea se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă, și se va poza îngropat.

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

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

3.6.2. CANALIZARE.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 18,74 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,217 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 24,33 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,282 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 2,87 \text{ m}^3/\text{h} = 0,796 \text{ l/s}$$

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

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu De 63 mm. Legătura la viitoarea conductă de canalizare se va realiza din strada Ion Creanga, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu conductă PEHD, PN10, Dn63mm, în lungime de cca. L=600 ml (canalizare sub presiune). Pe aceasta rețea s-au prevăzut 10 camine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare sunt prezentate pe plansa de Echipare edilitara U37.04.1.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PEHD, PN 10, Dext 63mm. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

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

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



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

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

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

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

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

2.Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe parcela

Apele meteorice cazute în zona verde și de pe acoperisuri se vor infiltra liber în teren, fiind considerate convențional curate. Suplimentar, fiecare parcelă va putea fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată, convențional curată, va fi folosită la udarea spațiilor verzi și igienizarea suprafețelor betonate.

Apele pluviale de pe străzi și platformele betonate

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

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 30l/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 40m³. Dimensiunile bazinului propus sunt:

$$L = 6,18 \text{ m}, \varnothing = 3,00 \text{ m}.$$

$$V = 40 \text{ m}^3$$

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

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 parselor cu destinație de case este $P_i = 40 \times 10 \text{ kW} = 400 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 40 \times 5 \text{ kW} = 200 \text{ kW}$.



Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este $P_i = 6 \times 10 \text{ kW} + 2 \times 15 = 90 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 6 \times 5 \text{ kW} + 2 \times 7.5 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 10 \times 0,125 \text{ W} = 1.25 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,125 \text{ W} = 1.25 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala (locuinte + servicii + iluminat public) este $P_i = 491.25 \text{ kW}$

Puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 246.25 \text{ kW}$.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran. Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

3.6.4. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

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

3.6.5. Canalizatie telecomunicatii

In 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 bransament de telecomunicații.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii solutiei de alimentare de la DELGAZ Grid SA.

In prezent in apropiere exista pe strada Ion Creanga o retea de gaze naturale presiune redusa PE100-90mm. Extinderea rețelei de gaze se va realiza din aceasta conducta.

Conductele extinderii pentru zona de locuinte si pentru zona de servicii vor fi din polietilena PE 100 - SDR 11 - SR 4437 Ø90 x 8.2 mm, vor fi pozate de preferinta in zona verde la o adancime de 0.9m masurata de la cota finita a terenului la generatoarea superioara a conducte, montajul executandu-se pe pat de nisip. Sudurile se vor executa prin sudarea cap la cap sau prin electrofuziune. Pe traseu conductei se va instala un fir trasor pentru identificarea ulterioara a traseelor exacte ale conductei. Pe traseele de distributie din polietilena nu se monteaza rasuflatori.

Alegerea traseelor conductelor de distributie s-a efectuat in conformitate cu NORME

TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - 2018 si a specificatiilor din avizele detinatorilor de utilitati subterane din zona.

Tevile utilizate vor fi conform SR -ISO 4437, tevi din polietilena PE 100 SDR 11, tehnologia de imbinare, montaj, punere in functiune, intretinere si exploatare fiind conform NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE -2018.

Bransamente gaze naturale:

In dreptul fiecarei parcele, de la conducta stradala si pana la limita de proprietate si prevazute bransamente si anume:

- bransamente la reseaua de gaze naturale, sunt prevazute din conducte din polietilena cu Dn 32mm / Dn 63mm.

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 problematicii 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 si preepurarea apelor uzate.

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

3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1303 mp (5,01% din suprafața terenului) se va putea amenaja un loc de recreere sau loc de joacă pentru copii.



În afara de aceasta suprafață pentru spațiu verde public se va amenaja 30% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate ca spațiu verde privat.

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

Sunt prezentate pe planșa de Proprietate asupra terenurilor U37.05.

3.8.1. Obiective de utilitate publică

OBIECTIV	DIMENSIUNE	Categorie DE INTERES
Spațiu verde propus	1.303 mp	local
Cai de circulație propuse	7.339 mp	local
Rețea de alimentare cu apă propusă	600 ml	local
Rețea de canalizare propusă	600 ml	local
Rețea de alimentare cu energie electrică subterană propusă	695 ml	local
Rețea de iluminat public propus	695 ml	local

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Terenuri proprietate publică:

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

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori

Terenul propus pentru circulație prin lărgirea drumurilor existente și continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate în domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate și la cele învecinate a fost propusă modernizarea străzii de interes local, prin lărgirea la strada cu profil de 26,00 m. Terenul destinat pentru circulație va fi trecut în domeniul public cu destinație de drum public, conform planului de acțiune.



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

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26.025	100,00%	17.383	66.79%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			8.642	33.21%
Total	26.025		26.025	100,00%

4. JUSTIFICAREA MODULUI DE INTEGRARE ÎN ZONĂ ȘI CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În cadrul procesului de dezvoltare urbane a localităților se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu preiau reglementările din documentația Planului Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare. Prin realizarea planului urbanistic zonal se pune în circuitul funcțional terenul studiat și astfel deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

Propunerile făcute prin prezentul plan urbanistic au realizat completarea tramei stradale prin alocare teren pentru realizarea bul. Ion Creangă, străzii I.L. Caragiale, străzii Frații Grimm și a bulevardului Liviu Rebreanu. Suprafețele de teren alocate pentru realizarea acestor drumuri vor trece din proprietatea privată a investitorului în proprietatea comunei.

Zonificarea funcțională s-a realizat astfel ca la bul. Ion Creangă sa existe regim de înălțime mai mare (D(S)+P+2E+M/Er cu funcțiuni complementare la parter și locuire colectivă la etaj) în rest realizându-se parcele pentru locuințe duplex cu regim de înălțime de D(S)+P+1E+M/Er. Pentru creșterea calității de mediu s-a prevăzut o suprafață de 1303 mp ce se va amenaja ca parc cu acces public pentru locuitorii din zonă.

În zonă există rețele de alimentare cu apă, canalizare, curent electric și gaze naturale ce se pot extinde la zona studiată.

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

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

Acesta va suporta costuri pentru:



- realizare alimentare cu apa,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

6. CATEGORII DE CONSTRURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

7. CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico - social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU