

PLAN URBANISTIC ZONAL

Reparcelare teren pentru asigurare conditii de construibilitate stabilite
prin PUG Dumbravita

str. Berzei f.n., com. Dumbrăvița, jud. Timiș
CF 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944,
408946, 408947, 408949, 408951, 408952

Inițiator: S.C. MGC Dezvoltare Imobiliara S.R.L.
str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1, Timisoara, jud. Timis

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1, mun. Timișoara, jud. Timiș
tel. 0256 499 273, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu

Șef proiect

Nr. proiect / data: 362 / 2025

Data elaborării: 18.06.2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - Reparcelare teren pentru asigurare conditii de construibilitate stabilite prin PUG Dumbravita
Amplasament:	str. Berzei f.n., com. Dumbrăvița, Jud. Timiș - CF 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952
Inițiator:	MGC Dezvoltare Imobiliara S.R.L.
Proiectant general:	MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	362 / 2025
Data elaborării	18.06.2025

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentatie in faza PUZ s-a elaborat la comanda initiatorului MGC Dezvoltare Imobiliara SRL in vederea reparcelarii unui teren destinat functiunii rezidentiale, pe amplasamentul din comuna Dumbravita, jud. Timis, str. Berzei f.n., inscris in CF 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952.

Terenul a fost reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL 26/2004, prezentul demers vizand includerea reglementarilor actualului PUG al com. Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023. Pentru aceste interventii a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 212/24.03.2025. Prin prezentul plan urbanistic zonal se vor stabili, in acord cu noul PUG, condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;
- PUZ aprobat prin HCL 26/2004 Dumbrăvița.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică, identificări cadastrale;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este în proprietatea inițiatorului MGC Dezvoltare Imobiliară SRL, este liber de construcții și este constituit din 11 parcele cu suprafețe între 719mp și 1.092mp, cu destinația de terenuri pentru locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime.

În vecinătate sunt prezente tot funcțiuni rezidențiale, similar terenului studiat. Deși nu mai cunoaște amploarea începutului de deceniu, fenomenul de migrare a populației urbane către zonele periurbane ale municipiului Timișoara continuă și în prezent. Tendința generală se menține estimând în viitorul apropiat o creștere a fondului construit, cu precădere în zona rezidențială.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate însumează 9.973mp și sunt situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, în partea de nord-est a comunei, la est de strada Berzei, la limita cu teritoriul administrativ al satului Giarmata Vii și la sud de Centura Nord a Timișoarei. Vecinătățile parcelei sunt:

- la vest - str. Berzei;
- la nord – parcele private - zona rezidențială, str. Lopatarului;
- la sud – parcele private - zona rezidențială, str. Privighetorii;
- la est – parcele private - zona rezidențială, str. Cocorului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

2.4 Circulația

În prezent amplasamentul este accesibil din str. Berzei, drum executat momentan din piatră spartă. Accesul la toate parcelele aflate în proprietatea inițiatorului se face printr-un drum infundat, stabilit prin PUZ-ul anterior. Prin intermediul prezentei documentații se va păstra drumul infundat (domeniul public) și se va propune continuarea acestuia cu două tronsoane de acces la parcelele nou create.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

2.6 Echiparea edilitară existentă

Amplasamentul existent nu este în întregime echipat din punct de vedere edilitar. Pe str. Berzei sunt prezente rețele de apă-canal, energie electrică și gaz și sunt posibile extinderi de rețele pentru asigurarea utilitatilor la parcelele nou create. Parcelele adiacente str. Berzei se vor putea racorda direct la rețelele existente iar parcelele interioare se vor racorda la aceste extinderi.

2.7 Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform regulamentului local de urbanism.

Relatia cadru natural - cadrul construit

Este propusa o reparcelare cu aceeasi functiune - rezidentiala. Se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Comunei Dumbrăvița, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de legislația în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform PUG aprobat prin HCL 140/2023, construirea de case familiale pe parcele rezidentiale de acest tip poate fi realizată doar ulterior unui proces de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele > 300 mp, cu front > 12m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele > 600 mp cu front > 16m pentru locuințe izolate. Soluția de parcelare propusă în 2004 (PUZ aprobat prin HCL 26/2004) nu respecta aceste conditii.

3.1.1 Zona reglementată. Zona de studiu

Conform certificatului de urbanism nr. 212/24.03.2025, **zona propusă pentru studiu** este delimitată astfel: cvartalul cuprins între Lacul de acumulare Dumbrăvița la vest, str. Albatrosului la est, str. Pelicanului la nord și str. Lebedei la sud

Zona propusă pentru reparcelare (zona reglementata) are 9.973 mp și este compusa din parcelele inscrise in CF 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952, situate la est de str. Berzei.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata nu prezinta elemente speciale sau cu vreun potential care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantatiilor existente pe teren nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. In acest sens se propune asanarea completa a acestui teren si planificarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie intercalate armonios in functiunea propusa.

3.3 Modernizarea circulației

Terenul este accesibil din str. Berzei, drum cu profil de 12,00m, realizat momentan din piatra sparta. Prin PUZ aprobat cu HCL 26/2004 a fost aprobata crearea unei strazi infundate, cu profil de 12,00m pentru asigurarea accesului la parcelele interioare. In urma procesului de reparcelare, se propune pastrarea drumului infundat si continuarea cu doua tronsoane suplimentare pentru accesul la parcelele nou create. Cele doua tronsoane vor avea un profil de 10,00m si vor ramane in proprietate privata, pe care vor fi instituite servituti de trecere in favoarea tuturor parcelelor adiacente tronsoanelor de drum privat.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea inițiatorului este de a pastra funcțiunea de locuire si de a reparcela intreaga suprafata studiata, respectiv de a modifica reglementările avizate anterior astfel încât să răspundă actualului regulament de urbanism aferent PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023. Funcțiunea propusă zonei studiate va fi: zona predominant rezidentiala, cu regim redus de inaltime pentru locuinte unifamiliale.

Nr. crt. parcela	Existent		Propus	
	Extras CF	Suprafata (mp)	Extras CF*	Suprafata (mp)**
1	408952	738	...	700
2	408951	719	...	601
3	408949	898	...	1.055
4	408947	1.008	...	734
5	408940	1.078	...	892
6	408938	1.058	...	600
7	408946	1.092	...	664
8	408944	1.027	...	919
9	408943	898	...	734
10	408937	738	...	1.055
11	408941	719	...	601
12			...	700
13			Tronsoane drum privat	718
	Total	9.973	Total	9.973

* nr. noi de carte funciara se vor elibera dupa operatiunea topo-cadastrala de reparcelare;

** suplimentar, fiecare din aceste parcele vor putea fi dezmembrate ulterior pentru locuinte cuplate sau insiruite, respectand regula de min. 300mp/parcelsa/locuinta si un front de min. 12,00m.

Bilant de suprafete:

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
Suprafata totala teren	9.973	100	9.973	100
Suprafata construita la sol*	0	0	3.490,55	35
Suprafata construita desfasurata*	0	0	10.471,65	
Spatii verzi**	0	0	2.991,90	30
Circulatii	0	0	3.490,55	35

* valori maxime propuse; ** valori minime propuse

Indici urbanistici:

POT propus maxim	35 %
CUT propus maxim	1,05
Regim de înălțime maxim	S+P+1E+M(Er) sau D+P+1E
Înălțimea maxima a construcțiilor	Hmax = 12,00m la coama si 7,50m la cornisa
Retragere fata de aliniament	6,00m
Latimea minima a unei parcele	12,00m la locuinte cuplate si insiruite 16,00m la locuinte izolate
Suprafata minima a unei parcele	300mp la locuinte cuplate si insiruite 600mp la locuinte izolate

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale amplasate izolat pe parcele cu latimea frontului stradal de min. 16,00m si suprafata de min. 600mp;
- locuinte unifamiliale amplasate cuplat sau insiruit pe parcele cu latimea frontului stradal de min. 12,00m si suprafata de min. 300mp;

Funcțiuni complementare:

- comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și 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 (fitness, 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, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească 80mp;
- Să implice maximum 5 persoane;
- 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;
- Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În vecinătatea zonelor locuite nu vor fi autorizate: spalatorii auto, vulcanizari, depozitari, comerț cu materiale grele, piscină, terenuri de sport, restaurante, magazine mari. Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți. Excepție fac parcelele pentru care sunt prevăzute alte reglementări prin regulamentele locale de urbanism aferente documentațiilor de urbanism aprobate (HCL 63281/2021).

Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m pentru clădiri cuplate/ înșiruite. Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD va fi de minimum 300 de mp.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă:

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune este de minim 6,00m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m față de cealaltă limită laterală.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00m în cazul parcelelor cu o adâncime mai mică de 30,00m față de aliniament și nu mai puțin decât 10,00m în cazul parcelelor cu o adâncime care depășește 30,00m față de aliniament.

Clădirile amplasate pe parcele de colț se vor retrage față de limitele laterale și posterioare în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,00m și înălțimea la coamă de maxim 4,50m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele publice din str. Berzei și la rețele extinse pe tronsoanele de drum interior. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmează a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Alimentare cu apa:

Se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbravita SRL, conform aviz nr. 10229/22.07.2025. Parcelele adiacente la str. Berzei se vor bransa la rețeaua existentă iar pentru parcelele interioare se va realiza o extindere a rețelei pe toată lungimea drumului infundat și a celor două tronsoane propuse în prelungirea acestuia. La această rețea extinsă se vor realiza bransamente individuale pentru toate parcelele propuse din care se va asigura necesarul de apă pentru consum propriu și menajer. Necesarul pentru stingerea incendiilor poate fi asigurat din rețeaua operatorului sau foraje de mică adâncime.

Canalizarea menajera:

Se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbravita SRL, conform aviz nr. 10229/22.07.2025. Parcelele adiacente la str. Berzei se vor racorda la rețeaua existentă iar pentru parcelele interioare se va realiza o extindere a rețelei pe toată lungimea drumului infundat și a celor două tronsoane propuse în prelungirea acestuia. La această rețea extinsă se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse.

Canalizarea pluviala:

Apele de ploaie se vor descarca natural în spațiile verzi existente. Suplimentar se recomandă bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Energie electrică:

La intersecția str. Berzei cu str. Privighetorii există un post de transformare din care se propune plecarea unui traseu LES cu racord la fiecare parcelă. În etapele următoare de proiectare va fi demarată procedura de realizare a studiilor de soluție împreună cu furnizorul de utilități.

Gaze naturale:

Se va realiza o extindere a rețelei existente pe str. Berzei pe toată lungimea drumului infundat și a celor două tronsoane în prelungirea acestuia. La această rețea extinsă se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse. Pentru stabilirea soluției de alimentare va fi implicat furnizorul de utilități. Acest studiu va fi demarat în etapele următoare de proiectare.

3.7 Protecția mediului

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de activități nepoluante. Vor fi prevăzute prin proiect toate elementele necesare asigurării unui habitat corespunzător funcțiunii propuse și se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;
- PUZ aprobat prin HCL 26/2004 Dumbrăvița.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică, identificări cadastrale;
- Studiu geotehnic.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii durabile;

Se propune aceeasi funcțiune - rezidențială - doar forma și nr. parcelelor diferă față de situația actuală. Din perspectiva dezvoltării durabile acest plan creează premisele continuării dezvoltării rezidențiale ale comunei, în acord cu PUG aprobat.

d) Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau a apelor). Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Pe parcursul execuției, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice. Efectele descrise mai jos sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Pe parcursul funcționării nu este preconizat impact semnificativ asupra mediului.

Sursele de poluanți pentru ape în perioada de execuție sunt:

- posibile scurgeri accidentale ale apelor uzate menajere de la toaletele ecologice;
- posibile poluări accidentale prin antrenarea în pluvial a deseurilor;
- scurgeri accidentale de fluide din circuitele autovehiculelor și utilajelor de construcții.

Măsuri de protecție:

În tehnologiile de construire nu se vor adopta măsuri de evacuare a apelor uzate la suprafața solului sau în subteran. Nu sunt necesare stații de epurare sau preepurare. Pentru evitarea poluării din sursele amintite, se vor lua următoarele măsuri:

- Pentru prevenirea poluării prin scurgeri accidentale din toaleta ecologică se prevăd întreținerea și golirea ritmică a toaletelor de către societatea autorizată, specializată, care le gestionează. În caz de poluări accidentale se vor folosi kit-uri cu materiale absorbante, care ulterior vor fi gestionate ca deseuri;

- Se prevad masuri de prevenire a dispersarii deseurilor prin utilizarea de recipienti adecvati, acoperiti, etansi, precum si evacuarea ritmica a deseurilor de catre firme autorizate, fara a se crea stocuri mari;
- Exista posibilitatea poluarii accidentale cu carburanti a solului de catre utilajele folosite in timpul executiei lucrarilor. Aceste accidente pot fi evitate prin respectarea unor masuri organizatorice (alimentarea cu combustibil a utilajelor la baza acestora) sau tehnologice (protejarea pe timpul executiei a conductelor active, fixarea lor la pozitie etc.). Pe durata lucrărilor de construire vor fi luate următoarele măsuri:
 - in cazul polurii accidentale (scurgeri de motorina sau uleiuri), pamantul contaminat va fi excavat si preluat pentru depozitare, tratare sau eliminare de catre firme autorizate;
 - accesele auto si parcarile provizorii se vor face pe suprafetele prevăzute cu această destinatie;
 - zonele destinate depozitărilor temporare vor avea suprafata impermeabilizata si imprejmuită pentru evitarea imprăstierii.

Sursele de poluanti pentru aer in perioada de executie sunt date de:

- Lucrarile de construire cu generare de pulberi;
- Functionarea motoarelor cu ardere interna ale autovehiculelor si utilajelor de constructii, generatoare de poluanti specifici gazelor de ardere a combustibililor de origine petroliera.

Masuri de protectie:

- In vederea diminuarii generarii de pulberi se aplica stropirea cu apa. Pentru prevenirea dispersiei pulberilor la transportul materialelor pulverulente, bena autovehiculelor se acopera cu prelata.
- Pentru reducerea efectelor gazelor de ardere provenite de la autovehicule si utilaje, se vor lua urmatoarele masuri:
 - utilajele vor fi intretinute corespunzator respectand programele de revizii periodice specifice;
 - curăţenia zilnică a şantierelor si in special a căilor de acces;
 - spălarea roţilor utilajelor de transport inainte de accesul pe drumurile publice;

Surse de zgomot si vibratii in perioada de executie:

Sursele de zgomot si vibratii sunt reprezentate de functionarea autovehiculelor, utilajelor si sculelor electrice folosite in constructii. Echipamentele tehnice vor fi de ultima generatie, silentioase si care nu vor genera vibratii. Nu sunt identificate lucrari de executie generatoare de zgomot si vibratii peste limitele admise.

Masuri de protectie:

Motoarele autovehiculelor si utilajelor de constructii sunt carcasate si dotate cu mijloace de atenuare a zgomotului. Se va intretine starea tehnica a acestora. Pentru zgomotul din surse punctuale se pot folosi panouri fonoabsorbante.

Protectia impotriva radiatiilor pe perioada de executie:

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Măsuri de protectie a mediului in perioada de functionare:

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, avand in vedere functiunea rezidentiala se pot preciza următoarele consideratii generale:

- nu vor exista în zonă surse de poluare cu impact semnificativ;
- nu există în zonă riscuri naturale;
- alimentarea cu apa se va face din rețeaua publică;
- apele menajere se vor descarca în rețeaua publică;
- apele meteorice din incinta sunt descarcate natural în spațiul verde și suplimentar colectate în bazine de retenție mici ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi;
- deșeurile rezultate în urma funcționării vor fi colectate diferențiat, prin firme specializate; vor fi utilizate pubele din plastic amplasate pe platforme special amenajate în cadrul fiecărei parcele;
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație joasă și medie;
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 30% din suprafața;
- nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică;
- terenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic;
- terenul nu are potențial turistic;
- planul de față respectă întocmai legislația națională și comunitară de mediu, în special din punctul de vedere al gospodăririi deșeurilor și al apelor: deșeurile vor fi colectate diferențiat și evacuate de către societăți specializate iar sistemele de alimentare cu apă și canalizare menajeră sunt prevăzute în sisteme centralizate.

Sursele de poluanți pentru ape în perioada de funcționare sunt:

Sursele de poluanți pentru ape sunt apele uzate menajere de la grupurile sanitare aferente obiectivelor propuse, precum și posibile poluări accidentale prin antrenarea în pluvial a deșeurilor sau scurgerilor accidentale de fluide din circuitele autovehiculelor sau a unor utilaje.

Măsuri de protecție:

Apele menajere din cadrul consumului casnic se vor deversa în canalizarea menajeră publică. Pentru prevenirea antrenării în pluvial a deșeurilor menajere, acestea se colectează în spații amenajate, în recipiente de tip pubele și se evacuează ritmic, fără a se crea stocuri mari. Pentru prevenirea potențialei contaminări cu fluide scurse accidental din circuitele autovehiculelor se întretine starea tehnică a acestora în unități service autorizate iar în cazul unei scurgeri accidentale se vor colecta și preda ca deșeuri pentru neutralizare unităților specializate.

Surse de poluanți pentru aer în etapa de funcționare:

Posibile surse de poluare pentru aer vor fi centrale termice pe gaz, necesare pentru încălzirea spațiilor.

Măsuri de protecție:

Vor fi prevăzute cosuri pentru dispersia gazelor de ardere provenite de la centralele termice.

Surse de zgomot și vibrații în perioada de funcționare:

În timpul exploatării nu sunt identificate surse de zgomot și vibrații care să depășească limitele admisibile. Vor fi respectate prevederile legale în vigoare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

Gospodarirea deseurilor:

Deseuri rezultate in timpul executiei:

- deseurile reciclabile – plastic, lemn, metal etc. vor fi colectate si transportate de catre operatorul economic autorizat sau se vor valorifica la unitatile de profil;
- betonul, amestecurile sau fractiile separate de beton, asfaltul, amestecurile de deseuri etc. se vor pre colecta in containere de diverse capacitati si vor fi colectate si transportate de catre un operator economic autorizat;
- pamantul va fi transportat de catre un operator economic autorizat sau se va folosi la umpluturi;
- deseurile rezultate de la materiale izolante vor fi colectate si transportate de catre un operator economic autorizat;
- deseurile menajere vor fi colectate in pubele si transportate de catre un operator economic autorizat.

Deseuri rezultate in timpul functionarii:

Nu exista alte tipuri de deseuri colectate in afara celor menajere si a celor reciclabile de uz casnic. Acestea se vor colecta diferentiat, in pubele de plastic amplasate in locuri special amenajate. Vor fi incheiate contracte cu firme specializate care le vor prelua ritmic.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor);

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodarirea deseurilor sau a apelor uzate menajere se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Pe parcursul executiei constructiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice. Efectele descrise anterior sunt de scurtă durată, reversibile și cu impact redus asupra mediului. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Pe parcursul functionarii, prin natura functiunii - rezidentiale - probabilitatea unui impact semnificativ asupra mediului este redusa. In eventualitatea putin probabila a aparitiei unui eveniment, durata acestuia nu poate fi decat redusa. Frecventa sau reversibilitatea sunt improbabile prin aplicarea masurilor descrise.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu sunt identificate masuri speciale ca efect al dezvoltarii rezidentiale.

c) natura transfrontaliera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

La toate activitatiile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, riscul fiind unul obisnuit, fara probleme speciale.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul este proprietate privata. In momentul de fata nu sunt propuse suprafete de teren necesar a fi trecute din domeniul privat in cel public. Se va pastra drumul infundat (domeniul public) si se va propune continuarea acestuia cu doua tronsoane de acces la parcelele nou create, ca drumuri private pe care se vor acorda servituti de acces in favoarea tuturor parcelelor adiacente tronsoanelor de drum privat. Realizarea retelelor edilitare, modernizarea sau extinderea acestora vor fi suportate de catre initiator.

Plansa cu Posibilitatile de Mobilare prezinta un scenariu posibil, la faza ulterioara de proiectare si avizare (DTAC), conceptul de mobilare poate fi inlocuit si cu alte variante cu conditia ca acestea sa se incadreze in parametrii definiti in plansa de Reglementari urbanistice si in RLU aferent PUZ.

4. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Reparcelarea propusă pentru terenul studiat este o consecinta a noului regulament de urbanism aferent PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/20234. Modul de integrare este evident prin pastrarea functiunii rezidentiale si conformarea la actualul regulament.

5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Prin realizarea proiectului va fi adaptat un teren pentru care opțiunile de dezvoltare sunt definite în direcția funcțiunii rezidențiale. Consecințele economice și în special cele sociale sunt vizibile și evident, pozitive. Dezvoltarea propusa va genera locuri de munca pe perioada executiei, respectiv venituri din taxe si impozite la bugetele locale.

6. Categori de costuri

6.1 Costuri suportate de privați

- Costuri suportate în interiorul PUZ - obiectivele propuse vor fi realizate de către inițiator din fonduri proprii;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - vor fi suportate de inițiator acele costuri generate de investiții necesare funcționării obiectivului propus (racorduri, branșamente, eventuale extinderi/modernizari de rețele, lucrări rutiere, operațiuni cadastrale, etc.). Nu vor fi suportate de către inițiator alte tipuri de investiții generate de autorități sau de persoane fizice sau juridice, care nu au legatură cu obiectivul sau care exced minimele cerințe pentru funcționarea acestuia.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul PUZ - nu sunt identificate;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - nu sunt identificate cheltuieli angrenate de acest obiectiv. Eventuale modernizări de orice tip, extinderea infrastructurii, etc. pot fi realizate de autorități independente de acest obiectiv și fără a fi generate de acesta.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și cu prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local Dumbrăvița, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- operațiuni topo-cadastrale de reparcelare;
- întocmire DTAC și obținere AC pentru construirea obiectivelor propuse;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate (dacă este cazul);
- operațiuni cadastrale și de intabulare a obiectivelor de investiție executate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și oportună de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Dumbrăvița.

Întocmit,
arh. George Ciuhandu