

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal P.U.Z. – HALĂ DEPOZITARE, SERVICE AUTO ȘI SPĂLĂTORIE Jud. Timiș, com. Dumbrăvița, C.F. br. 415553, 415555 Dumbrăvița, nr. cad. 415553, 415555
Beneficiari:	JIVCU Ioan Dan JIVCU Adelaida-Simona
Proiectant:	S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.
Data:	August 2025

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului comunei Dumbrăvița. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. nr. 415553 și C.F. nr. 415555, nr. cad. 415553, 415555, proprietari fiind **JIVCU Ioan Dan** și **JIVCU Adelaida-Simona**. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și ale Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.
- Caracteristici arhitecturale ale clădirilor

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBANE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de nord a comunei Dumbrăvița, în apropierea centurii de ocolire a orașului Timișoara (DNCT), la sud de aceasta, la nord de strada Blaise Pascal.

Conform extras C.F. nr. 415553, 415555 Dumbrăvița și C.U. nr. 291 din 15.04.2025 terenul studiat se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, folosința actuală fiind de teren arabil.

Din punct de vedere al încadrării în teritoriu, terenul are o poziție favorabilă în cadrul rețelei stradale propuse din zonă, datorită apropierii de Inelul V a Timișoarei, aceasta creând o legătură între orașele Timișoara, Arad și aeroportul Traian Vuia, cât și cu satul Giarmata Vii. Amplasamentul studiat are front la DNCT (Centura Timișoarei nord), dar nu are în prezent acces direct de pe aceasta. Terenul este accesibil de pe strada Fizicii, prin intermediul terenului cu C.F. nr. 415627 (teren arabil intravilan destinat pentru drum), care în prezent se afla în proprietate privată, dar urmează a fi cedat în domeniul public (conform **PUZ...**), pentru amenajarea bretelei sudice a DNCT, conform Acord CNAIR nr. 92/56966/2013.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din terenuri arabile aflate în intravilan, terenuri cu destinația de clădiri rezidențiale sau de servicii de dimensiuni mici spre medii. Conform PUG-ului Dumbrăvița, terenul se află într-o zonă insuficient deservită de dotări și servicii.

Conform zonificării aferente PUG-ului Dumbrăvița, menționăm că terenurile fac parte parțial din UTR-ul IS 5A_2, respectiv parțial din CC_9 (ce aparține de CU 5A Tehnicii). Precizăm următoarele caracteristici ale IS 5A_2 Tehnicii și CC_9 DNCT:

- **IS 5A_2 Tehnicii** va urmări realizarea unor platforme industriale și de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Amplasarea de-a lungul căilor principale de comunicație presupune comasarea funcțiilor de servicii de-a lungul acestora, creând o barieră între domeniul public și zonele industriale amplasate în zona posterioară a parcelelor. Nu sunt acceptate funcțiuni monoindustriale la nivel de UTR, fără asigurarea complementarității funcționale cu servicii. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.
- **CC_9 DNCT** va asigura o zonă de protecție de 50 m față de Drumul Național Centura Timișoara și căile de comunicație adiacente acestora (străzi colectoare sau intersecții), în care se permit exclusiv amplasarea spațiilor verzi și a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare. Căile de comunicație vor urmări prioritizarea transportului sustenabil prin complementaritate față de rețeaua locală de transport.

2.2 Analiza situației existente

Cele două terenuri care fac obiectul studiului au o suprafață totală de 9729 mp (CF nr. 415553 - 5447mp, CF nr. 415555 – 4282mp), având ambele folosința de teren arabil în intravilanul comunei Dumbrăvița. Conform extrasului C.F., acestea nu sunt ocupate de construcții sau amenajări.

Conform extras C.F. nr. 415553 și 415555 Dumbrăvița, proprietarii terenurilor sunt: JIVCU Ioan Dan și JIVCU Adelaida-Simona, bunuri comune, intabulare, drept de proprietate, dobândite prin convenție cotă 1/1.

Parcela este afectată de zona de protecție și cea de siguranță a centurii de Nord Timișoara (DNCT).

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 99 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea comunei Dumbrăvița. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe ale terenului sunt:

- la **nord** – centura Timișoarei DNCT (C.F. nr. 412642) ce leaga E671 (Timișoara-Arad) de aeroportul “Traian Vuia”
- la **nord-est** – parcela teren arabil CF nr. 415554, liber de construcții;
- la **sud-vest** – parcelele teren arabil C.F. 415626, 415628, libere de construcții și terenul C.F. nr. 415627 cu destinația de drum;
- la **sud-est** – drum identificat prin C.F. nr. 415551, conform PUZ aprobat cu HCL 45/25.06.2009

Distanțele față de cele mai apropiate locuințe din jur, măsurate de la limitele de proprietate a terenului sunt următoarele:

- **N:** 2,32 km până la locuință individuală (Covaci)
- **E:** 830 m până la locuințe colective
- **S:** 146 m până la locuință individuală (str. Isaac Newton)
- **V:** 330 m până la locuință individuală (str. Blaise Pascal)

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenurile studiate se va face din 2 direcții, anume:

- Pe latura sud-estică, de pe str. Fizicii, prin intermediul parcelei C.F. nr. 415627. Aceasta parcelă se propune prin PUG Dumbrăvița a fi cedată pentru un drum colector cu un prospect de 17 m. Deasupra acestui drum se prevede conform PUG un spațiu verde cu lățime de aprox. 28 m, poziționat între drumul colector și drumul existent (DNCT). Drumul colector propus ar deservei direct parcelele de la sudul centurii trebuie continuat și pe terenurile de la estul terenurilor aferente acestui PUZ.
- De asemenea terenurile studiate sunt accesibile prin drumurile configurate prin cele două PUZ-uri aprobate dinspre est, respectiv PUZ aprobat cu HCL Nr. 45/25.06.2009 și PUZ aprobat cu HCL Nr. 22/27.03.2025.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenurilor studiate este de teren arabil în intravilanul comunei Dumbrăvița. În vecinătatea zonei studiate se află mai multe terenuri arabile și terenuri cu construcții de tip locuințe sau servicii. Atât pe terenurile studiate, cât și pe terenurile imediat învecinate nu se află construcții în prezent.

Pentru terenurile studiate este propusă prin P.U.G. Dumbrăvița o zonă de platforme industriale și de servicii (IS 5A_2), cu funcțiuni permise cum ar fi: unități industrie și servicii (IS), zonă de circulație rutieră și amenajări aferente (ZCR), zonă pentru unități industriale și de depozitare (ID), precum și zonă cu destinație specială (DS).

Pe terenul în cauză este propus prin PUG o zonă de tip IS - Zonă de unități industriale și servicii, cu un regim de înălțime de maxim D/S+P+2E, cu o înălțime maximă la cornișă de 16 m.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Zonă insuficient deservită de dotări și servicii
- Zgomot cauzat de DNCT (Centura Timișoarei)
- Lipsa drumuri colectoare DNCT (Centura Timișoarei)

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1 Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenurile studiate se poate face în termen scurt prin intermediul terenului cu C.F. nr. 415553, care poate fi accesat de pe strada Fizicii, prin intermediul parcelei C.F. 415627 Dumbrăvița, parcelă aflată în domeniul privat, dar propusă spre cedare în scopul realizării drumului Albert Einstein (bretea colectoare la sud de DNCT).

Analiza situației existente a relevat următoarele caracteristici ale unității din care face parte terenul:

- **UTR CU 5A Tehnicii** este adiacent unor artere majore sau magistrale de mobilitate: centura NE (DNCT) delimitează CU 5A la nord, fiind un drum de cat. I, profil 22m; spre est UTR-ul este delimitat de str. Bela Bartok (profil 26 m, cat. II) iar spre sud de strada Blaise Pascal (profil 12 m, cat. III).
- Piste velo vor fi incluse în strada Albert Einstein, conform profilului stradal "Profil Transversal Verde Propus Categoria I – Centura Nord Timișoara sens dublu – 4 benzi + 2 drumuri colectoare a câte 2 benzi" aferent PUG Dumbrăvița.

- În proximitatea terenului se află stațiile de capăt aferente liniilor de transport în comun M14 și M49 care circulă pe străzile Petofi Sandor și Bela Bartok.

2.5.2 Rețele edilitare

În prezent, pe terenul cuprins în studiu, nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații. Rețelele de energie electrică, de apă curentă și canalizare, precum și de gaz sunt prezente la sudul terenului studiat, pe str. Isaac Newton. Astfel, este posibilă extinderea acestora până la terenul ce face obiectul P.U.Z. Conform PUG Dumbrăvița pe viitoarea bretea colectoare a DNCT (în continuarea str. Albert Einstein) este propusă o extindere a rețelei de canalizare gravitațională cu deversare în conducta principală de pe str. Bela Bartok (DJ 691), precum și extinderi ale rețelei de apă potabilă și a celei electrice.

2.6 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.7 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul întocmirii unui studiu. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot cu un regim de înălțime de maxim D/S+P+2E. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Comunei Dumbrăvița, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se propune zonificarea funcțională a parcelei studiate pentru organizarea unui lot de funcțiuni industriale, de depozitare și servicii;
- se propune integrarea unui drum colector cu profil de 17,0 m, separat de o fâșie de spațiu verde de 28,0 m de DNCT, care va reprezenta breteaua sudică a centurii. Această bretea este propusă conform acordului CNAIR nr. 92/56966/2013 și PUG Dumbrăvița aflat în vigoare, de-a lungul centurii de nord a Timișoarei, între str. Fabricii și str. Bela Bartok - DJ691.
- se va asigura un procent de minim 20% spații verzi amenajate din suprafața parcelei rezultate;
- se va asigura alocarea terenului pentru zone verzi în proporție de minim 20% din totalul teritoriului luat în calcul;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune propusă în interiorul lotului respectiv și se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor;
- se propune un regim de înălțime de max. D/S+P+2E pentru parcela de servicii, industrie și depozitare
- se propune realizarea unui drum cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița. Acest drum colector este propus în continuarea parcelei C.F. 415627 și va deservi direct parcela studiată.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

În prezent, conform extraselor C.F. nr. 415553 și 415555 Dumbrăvița și C.U. nr. 291 din 15.04.2025, terenul se află în intravilanul comunei Dumbrăvița.

De asemenea, prin P.U.G. Dumbrăvița, pentru terenurile studiate, este propusă parțial o zonă de unități industriale și servicii și parțial o zonă de comunicații adiacente aferente DNCT.

Conform P.U.G., se va respecta profilul stradal propus la nord-vest cu propunerea unui drum colector de-a lungul centurii Timișoarei DNCT, precum și propunerile de amenajare a spațiilor verzi cu rol de perdele de protecție, în cuprinsul zonei de protecție a DNCT, situată la nord-vestul parcelei studiate.

Se vor respecta prevederile P.U.G. cu privire la POT maxim estimat de 60%, și regimul de înălțime predominant de D/S+P+2E cu o înălțime maximă la cornișă de 16 m.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Conform P.U.G. Dumbrăvița, drumul colector Albert Einstein va fi separat de centura DNCT printr-o zonă de cel puțin 12,5 m lățime, ce va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

3.4 Zonificarea teritoriului

Tinând cont de dezvoltarea comunei Dumbrăvița se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelă cu funcțiunea de
- se propun intervenții specifice unei zone de producție, depozitare și servicii, în acord cu propunerile de pe parcelele din zonă (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.5 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile din zonă vor avea următoarele profile:

- 17,0 m lățime – bretea sudică a centurii Timișoarei (DNCT) – ce va cuprinde 2 benzi de circulație, trotuar, pistă de bicicliști și spațiu verde. Această bretea face parte din profilul general al centurii de nord a Timișoarei pentru care e prevăzută o lățime de 74 m prin PUG Dumbrăvița și care cuprinde: 2 benzi de circulație (propușe pentru lărgire la 4 benzi), și câte o bretea (drum colector) la nordul, respectiv la sudul centurii, separate de aceasta prin câte o zonă de spații verzi cu rol de protecție.
- 12,0 m lățime – stradă propusă prin PUZ-ul actual și prin PUZ aprobat cu aviz CJT nr. 42 din 2009, ce se află la sud-estul parcelelor studiate, în prelungirea străzii Galileo Galilei

Pentru realizarea bretelei sudice, respectiv a zonei de protecție, respectiv a se va ceda în domeniul public terenul aferent necesar, parte din parcelele studiate.

Se va asigura numărul de parcuri necesar funcțiunii propuse și spații destinate bicicletelor, cu respectarea prevederilor P.U.G. Dumbrăvița.

3.6 Spații verzi

Conform P.U.G. Dumbrăvița aflat în lucru se vor prevedea spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la RGU (HG 525/1996), care prevede pentru construcțiile industriale spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se propun după cum urmează:

- spații amenajate peisager în incinta parcelei de depozitare, service și spălătorie auto de minim 20% din suprafața parcelei rezultate
- o fâșie de spațiu verde cu lățimea de aprox. 29,0 m ce separă centura DNCT existentă de drumul colector propus, str. Albert Einstein

3.7 Regimul de aliniere al construcțiilor

Parcela nr. – Subzona de depozitare, service și spălătorie auto

Regim maxim de înălțime D/S+P+2E

- retragere obligatorie de min. 6,00 m față de limita de proprietate de la nord, str. Albert Einstein, conform limitei de aliniament din zonă (corelare cu PUZ-urile aprobate din jur);
- la minim 3,00 m, față de limita laterală nord-estică,
- la minim 6,00 m față de limita laterală sud-estică (front stradal viitor drum - corelare cu PUZ-urile aprobate din jur),
- la minim 3,00 m, față de limita laterală sud-vestică

Se va respecta în mod obligatoriu conturul limitei de implant propus prin planșa de Reglementări.

3.8 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **D/S+P+2E**.

Înălțimea maxima a construcțiilor va fi de 16 m.

3.9 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul industrial, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim 60% pentru parcelele de servicii, producție și depozitare, cu respectarea unui C.U.T. maxim de 2,00.

BILANȚ TERITORIAL

	SUPRAFAȚĂ TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Teren arabil in intravilan CF 415555	9729 mp	100%	0 mp	0,00%
	Teren arabil in intravilan CF 415553			0 mp	0,00%
1	Subzona spațiu verde (zonă de protecție DNCT)	0	0%	3021 mp	31,05%
2	Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public - carosabil, trotuare, spatii verzi aferente, pentru realizare drum colector și bretea de conectare	0	0%	1772 mp	18,21%
3	Subzonă de depozitare, service și spălătorie auto (din care spațiul verde pe parcelă reprezintă min. 20%)	0	0%	4689 mp	48,20%
4	Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public - carosabil, trotuare, spatii verzi aferente, pentru realizare drum	0	0%	247 mp	2,54%
	TOTAL TEREN	9729 mp	100%	9729 mp	100%

3.10 Echiparea tehnico-edilitara

- Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer sau tehnologic.

Necesarul de apă se va calcula în funcție de numărul de angajați și de specificul activităților desfășurate.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer sau tehnologic. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. se va realiza prin extinderea rețelei existente în sudul terenului și branșarea ulterioară la această rețea.

În vederea branșării la rețeaua publică de apă, se va ține cont de debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.). Acesta va fi asigurat prin rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma elaborării unei documentații tehnice.

Necesarul de apă se va calcula în funcție de numărul de angajați și de specificul activităților desfășurate. Norma zilnică de calcul pentru o hală de depozitare/producție și birouri administrative este de:

- 60 l /om pentru muncitori;
- 20 l /om pentru personal administrativ.

- **Canalizarea**

Sistemul de canalizare se va realiza prin prin extinderea rețelei existente în sudul terenului și branșarea ulterioară la această rețea racordul la rețeaua existentă în prezent de-a lungul străzii Aeroport.

- 1. Canalizarea apelor uzate menajere**

Când se va realiza extinderea rețelei de canalizare menajeră în zona studiată, beneficiarii sunt obligați să se branșeze la sistemul centralizat.

Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip cu grosimea de 15 cm, iar deasupra se va realiza o umplutură de nisip de aproximativ 15 cm și lateral alta de 20 cm. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră se vor realiza în funcție de numărul de angajați și de specificul activităților desfășurate.

- 2. Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară, anexată.

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

- **Iluminatul public**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran, în săpătură predominant în zonă verde. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat cu sursă LED montate pe stâlpi.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

- a) Situația existentă**

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. În apropierea terenului studiat prin PUZ, există rețea electrică în exploatare.

b) Situația propusă

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, consumatori de uz industrial (producție nepoluantă, depozitare și servicii

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică a localității Dumbrăvița. În funcție de soluția agreată de PPC Energie S.A., extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică și iluminatul stradal se vor realiza de la rețeaua electrică în exploatare, existentă în apropierea terenului studiat prin PUZ.

Se va realiza un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității Dumbrăvița, existentă în apropierea terenului studiat prin PUZ și un post de transformare nou, dacă este necesar, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de extindere, racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de PPC Energie S.A și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de telecomunicații.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza extinderi de rețele și racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente în zona terenului studiat prin PUZ.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

- **Alimentare cu gaze naturale:**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale.

b) Situația propusă

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza, la cererea beneficiarului, prin extinderea rețelei de gaz existentă în localitatea Dumbrăvița.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale a localității Dumbrăvița și realizarea unui bransament la rețeaua de gaze naturale, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de EON și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Gospodărirea apelor:**

Se recomandă realizarea rețelilor de rigole betonate și a conductelor pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, după cum urmează:

- Realizarea unei rețele de rigole betonate carosabile de-a lungul acostamentului din partea de sud a drumului colector propus, Albert Einstein.

- Realizarea unei rețele de colectare a apelor pluviale pe drumul realizat în partea de est a parcelei, alipit terenului C.F. 415551 Dumbrăvița prin intermediul unei rigole verzi (bioswale) propusa prin profilul stradal aferent P.U.G.
- Realizarea unei rețele de rigole pe parcela nr. 3, pentru captarea apelor pluviale atât de pe terenul amenajat cât și de pe clădirile propuse

În zona carosabilă instalația va fi prevăzută cu separator de nămol și hidrocarburi.

Se va realiza un bazin de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa acumulată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuitele tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat controlat în canalul HCN 202 sau în rețeaua publică de canalizare. Dimensionarea bazinelor de retenție se va face în funcție de necesarul de apă nepotabilă estimat, de numărul de angajați și specificul activităților desfășurate

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona cii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

- **Încălzirea și prepararea apei calde menajere:**

Încălzirea clădirilor și prepararea apei calde menajere se vor realiza prin intermediul unor centrale individuale alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili, sau a unui sistem cuprinzând una sau mai multe soluții alternative (ex: pompă de căldură, panouri solare, panouri fotovoltaice etc).

Această soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire. În propunerea și implementarea soluțiilor se va respecta legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3.11 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

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

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

- Se prevede ca un minim de 20% din parcela propusă de depozitare, service și spălătorie auto să fie spațiu verde plantat

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.12 Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren ce reprezintă căile de comunicație terestră propuse, inclusiv amenajările aferente (1771 mp) se va ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței (7958 mp) va rămâne în proprietatea investitorului, conform planșei cu titlul "Proprietatea terenurilor".

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.13 Modul de integrare al investiției/operațiunii propuse în zonă

În urma analizei situației existente prezentată în planșele anexate considerăm ca PUZ-ul propus aduce un plus de valoare zonei lasată nefolosită până în prezent, intervenția propusă fiind în concordanță cu prevederile de dezvoltare propuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA.

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată, dar având în vedere caracterul zonei și al UTR-ului din care face parte parcela, se propune un P.O.T. maxim de 60% și un C.U.T. maxim de 2,00.

3.14 Consecințe economice și sociale

Odată cu dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic și prin amplasarea unei funcțiuni de servicii și producție se preconizează și o creștere economică pentru comuna Dumbrăvița.

3.15 Categoriile de costuri

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar următoarele **costuri ce vor fi suportate de către beneficiarul lucrării (investitor privat)**:

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z. aprobat;
- Trecerea în domeniul public a parcelei de drum;
- Infrastructura rutiera acces pe teren, cu rigole și amenajări aferente;
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică;
- Realizare foraj sau extindere alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua localității;
- Realizare fosă septică etanșă sau extindere canalizare și racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității;
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafața drumului.

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale:

- Autoritățile publice locale nu reprezintă o sursă de finanțare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.

3.16 Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**

