

1. FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

Amplasament: **LOC. DUMBRAVITA, JUD. TIMIS**
parcela: C.F. nr. 414412Dumbravita ; C.F. nr. 414413
Dumbravita

Beneficiar: **OPRIS REMUS**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**
obtinere AVIZ DE OPORTUNITATE

Proiectant: **S.C. M3DVES STUDIO S.R.L.**
Urseni, str. Bisericii, Nr. 9. CAM. 2
arh. Novella Craciun

Proiect nr.: **59-OPR-24**

2. COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

Amplasament: **LOC. DUMBRAVITA, JUD. TIMIS**
parcela: C.F. nr. 414412Dumbravita ; C.F. nr. 414413 Dumbravita

Beneficiar: **OPRIS REMUS**

Faza: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Proiectant general: **S.C. M3DVES STUDIO S.R.L.**

Sef proiect: **arh. Craciun Novella**

Nr. proiect: **59-OPR-24**

ELABORATORI:

Urbanism: **arh. Craciun Novella**
arh. Constantin Ciocan

Ridicare topografica: **Persoana Fizica Autorizata Ana Careja**
ing. Ana Careja

3. BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 4.1. INTRODUCERE
 - 4.1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 4.1.2. Incadrarea in localitate
 - 4.1.3. Surse de documentare
 - 4.1.4. Evolutia zonei
 - 4.1.5. Ocuparea terenurilor
 - 4.1.6. Elemente ale cadrului natural
 - 4.1.7. Circulatia
 - 4.1.8. Echiparea tehnico-edilitara
 - 4.1.9. Probleme de mediu
 - 4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE
 - 4.2.1. Obiectul lucrarii
 - 4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA
 - 4.3.1. Prevederi ale P.U.G.
 - 4.3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 4.3.3. Sistematizarea pe verticala
 - 4.4. INDICATORII PROPUSE
 - 4.4.1. Zonificare functionala – reglementari bilant teritorial, indici si caracteristici
 - 4.4.2. Modernizarea circulatiei
 - 4.4.3. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 4.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
 - 4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
sc. - pl. U 01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - COMUNA DUMBRAVITA
sc. - pl. U 02
3. SITUATIA EXISTENTA
sc. 1:2000 pl. U 03
4. CONCEPTUL PROPUSE
sc. 1:2000 pl. U 04
5. PROPUNERE DE MOBILARE URBANA
sc. 1:2000 pl. U 05
6. STUDIU CVARTAL
Sc. 1:2000 pl. U 06

4. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

4.1. INTRODUCERE

4.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

Amplasament: LOC. DUMBRAVITA, JUD. TIMIS
parcela: **C.F. nr. 414412Dumbravita ; C.F. nr. 414413 Dumbravita**

Beneficiar: **OPRIS REMUS**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Proiect nr.: **59-OPR-24**

4.1.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se situeaza in partea de nord-est a localitatii Dumbravita, adiacenta drumului national DJ 691. Amplasamentul studiat este compus din 2 parcele:

-C.F. nr. 414412 Dumbravita, cu suprafata de 20.191mp, extravilan, avand categoria de folosinta arabil, fiind proprietatea domnului Opris Remus, inscris in CF fara sarcini.

-C.F. nr. 414413 Dumbravita, cu suprafata de 10.335mp, extravilan, avand categoria de folosinta arabil, fiind proprietatea domnului Opris Remus, inscris in CF fara sarcini.

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandările ale P.U.G. - comuna Dumbravita, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Prezentul P.U.Z. cuprinde doua parcele insumand suprafata de 30 526mp, ambele fiind in proprietatea domnului Opris Remus.

Imobilele nu au inscrieri la sarcini.

Accesul la proprietate se face in prezent de pe Drmul Judetean DJ 691.

Conform reglementarilor din P.U.G. - comuna Dumbravita, zona studiata este destinata ca zona pentru institutii publice, sirvicii si dotari de interes public si zona unitati industrial/depozitare. Pe parcelele stiudiate, se propune realizarea obiectivului de investitii “ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA”, in conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - COMUNA DUMBRAVITA si cu prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 804 din 11.09.2024.

Amplasamentul se invecineaza:

- ☐ la nord-vest Drum Judetean DJ 691, iar peste drmul Judetean se gasesc zona de servicii si unitati industrial/depozitare;
- ☐ la sud-vest teren agricol si zona de servicii si unitati industrial/depozitare;
- ☐ la sud-est zona de servicii si unitati industrial/depozitare;

□ la nord-est teren agricol si zona de servicii si unitati industrial/depozitare.

Pentru zona aflata in studiu s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 804 din 11.09.2024, eliberat de Primaria Comunei Dumbravita.

4.1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1:1000. Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- P.U.G. - comuna Dumbravita si a Regulamentul local aferent;
- Legea nr. 287-2009 - privind Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanism si Normrle de aplicare emise prin Ordinul 233/2001;
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- Legea 7-1996 - cadastrului si a publicitatii imobiliare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 - privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea nr. 137/1995 - privind protectia mediului;
- Legea nr. 422-2001 - privind protejarea monumentelor istorice
- O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena;
- Ordinul 2701-2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului;
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 - privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din intravilanale oraselor si comunelor din judetul Timis.
- H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- H.C.J. Timis nr. 115/2008 - privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;

Pentru elaborarea prezentului PUZ s-au avut in vedere prevederile din P.U.G. - comuna Dumbravita, a Regulamentului local aferent P.U.G. si a documentatiilor de urbanism aprobate din vecinatatea amplasamentului studiat.

4.1.4. EVOLUTIA ZONEI

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de propunerile de amenajare complexa a localitatii si a zonei limitrofe coprinse in Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism a comunei Dumbravita si a dezvoltarilor urbane aprobate in zona.

In prezent, zona studiata cunoaste o dezvoltare spre functiunea zona pentru activitati de productie, depozitare, comert si prestari servicii productie. Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism mentioneaza ca, zona vizata din prezentul P.U.Z. - in extravilanul comunei Dumbravita, este rezervata urbanizarii ca zona pentru ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA, zone verzi si perdele de protectie, dezvoltare cai de comunicatie rutiera.

4.1.5. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a terenului studiat conform C.F. este de teren: arabil extravilan, 414412 Dumbravita si 414413 Dumbravita.

Disfunctionalitati semnalate:

- prevederile P.U.G. - comuna Dumbravita mentioneaza, pentru aceste terenuri, se instituie functiunea de zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public si zona unitati industrial/depozitare.
- nu exista drumuri de acces corespunzatoare care sa sustina dezvoltarea vizata, strazile existente fiind nemodernizate;

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere amenajarea urbanistica a teritoriului si consta din:

- zonificarea functionala a teritoriului avand ca scop cresterea eficientei economice a obiectivelor din zona pe baza posibilei cooperari intre obiective si folosirea intensiva a terenului;
- stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu tinandu-se seama de propunerile de amenajare complexa a zonei;
- incadrarea in reseaua majora de circulatie;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii zonei dezvoltate;
- asigurarea acceselor la loturile rezultate in urma propunerilor de parcelare stabilite prin prezentul P.U.Z.
- adoptarea de solutii tinand cont de topografia terenului si a elementelor existente in situu.

4.1.6. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Comuna Dumbravita este situata in Campia Banatului in imediata propiere a municipiul Timisoara pe DJ 691 artera care face legatura intre comuna Dumbravita, Timisoara si autostrada A1, autostrada aflata la nord de terenul studiat.

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

Din punct de vedere geotehnic depozitele loessoide sunt remaniate fluatili si nu reprezinta intercalatii de soluri fosile. Au alaturi soluri granulometrice mijlocii si mijlocii fine. Nivelul freatic general este situat intre 2 si 3 metri. Stratul freatic este controlat in nisipuri ce apar sub crusta superficiala. Apa freatica are nivele relativ ridicate avand un caracter usor ascensional.

Din punct de vedere seismic localitatea Dumbravita se incadreaza in zona categoria D (constructii de medie importanta). Conform Normativului P 100 – 92 :

Coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$

- Perioada de colt $T_c = 0,1 \text{ s}$
- Grad de seismicitate echivalent $= 7,5$

La fundare se va tine seama de urmatoarele considerente:

- se vor respecta masurile speciale prevazute in normativele pentru pamanturi argiloase cu contractii mari. Executia se va face intr-o perioada cu variatii mici de umiditate. Locul constructiei sa fie protejat impotriva stagnarii apelor de ploaie. Turnarea fundatiilor se va face imediat dupa executarea sapaturilor pentru a nu se pierde umiditatea, eventual se face corelarea umiditatii prin stropire.

Terenul bun de fundare consta din argila prafoasa.

Adancimea de inghet este de 0,80 m recomandandu-se ca adancimea minima de fundare sa fie de 1,00 m.

Lucrarile de terasamente (sapaturi, umpluturi, epuismenete) se vor executa cu respectarea Normativului C 169 – 88.

Datele geotehnice de mai sus sunt valabile pentru prezentul P.U.Z., urmand ca pentru fazele urmatoare sa se faca studii geotehnice pe amplasament functie de constructiile proiectate.

Datele climatologice.

Zona prezinta o clima temperata cu influente mediteraneene cu temperaturi medii anuale 10 – 11 grade C.

Temperaturile medii lunare in ianuarie sunt de –1, -2 grade C si in iulie de + 22, + 25 grade C. Precipitatii medii de circa 600 mm anual, perioada martie – septembrie prezinta umiditatea atmosferica scazuta, valorile variind intre 62% (iulie) – 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezinta cca. 75% din totalul zilelor.

Vantul de nord are frecventa cea mai mare, urmat de vantul de vest si sud. Viteza medie a vantului este cuprinsa intre 1,2 – 3,8 m/sec.

4.1.7. CIRCULATIA

Accesul la proprietate se face in prezent de pe Drmul Judetean DJ691.

Ca urmare a propunerilor de dezvoltare a localitatii prevazute prin P.U.G. - comuna Dumbravita, se impune crearea de noi retele rutiere care sa sustina circulatia din zonele nou urbanizate.

4.1.8. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata este dotata din punct de vedere edilitar cu retea de apa, telefonie, energie electrica.

4.1.9. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu. Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, avand in vedere caracterul zonei.

4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

4.2.1. OBIECTUL LUCRARIII:

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului – Opris Remus, care doreste ca in nord-estul localitii Dumbravita sa dezvolte o zona pentru LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA.

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarii terenului, tinand cont de prevederile Certificatul de Urbanism nr. 804 din 11.09.2024, ale P.U.G. - comuna Dumbravita precum si a investitiilor realizate in vecinatatea amplasamentului.

Zona reglementata de prezentul P.U.Z. este definita de terenuri arabile, in suprafata de 30 526 mp, identificata prin C.F. nr. 414412 Dumbravita si C.F. nr. 414413 Dumbravita, judetul Timis.

Propunerea P.U.Z. prevede reglementarea terenurilor aflate in proprietatea domnului Opris Remus, indentificat prin C.F. nr. 414412 Dumbravita si C.F. nr. 414413 Dumbravita, loturile astfel rezultate se vor reglementa cu functiunea de ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA respectiv CAI DE COMUNICATII RUTIERA, conform strategiei de dezvoltare agreata de catre Primaria Comunei Dumbravita.

Activitati propuse prin tema de proiectare sunt urmatoarele: birouri, mica productie nepoluanta, ateliere si prestari servicii productie, depozitare, comert si spatii expozitionale.

4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

4.3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenurilor este teren arabil. Conform reglementarilor din Regulamentul local al P.U.G. - comuna Dumbravita pentru zona avuta in studiu se prevede:

Conform reglementarilor P.U.G. COMUNA DUMBRAVITA pentru zona avuta in studiu se prevede:

- ☐ functiune de zona pentru productie, depozitare, comert si prestari servicii productie;
- ☐ modernizarea drumurilor de exploatare;
- ☐ respectarea prospectului minim de 12m pentru drumurile propuse.
- ☐ respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, HG 525/1996 republicat, OMS 119/2014, HCJ Timis 87/2004 si HCJ Timis 115/2008 privind indicatorii teritoriali obligatorii;
- ☐ respectarea zonelor de protectie fata de imbunatatiri funciare: drumuri, cale ferata, canale, retele de utilitati.

4.3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

Conditiiile de clima cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Conditiiile de fundare ale terenului sunt conform studiului geotehnic bune.

4.3.3. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura si configuratia terenului, se impun lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea platformelor cladirilor si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

4.4. INDICATORII PROPUSE

4.4.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI SI CARACTERISTICI

Prin propunerea de mobilare a acestui teren s-a urmarit

- incadrarea organica a zonei studiate in structura localitatii. Astfel s-a avut in vedere ca noile strazi sa se realizeze in continuarea celor existente, iar amplasarea cladirilor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- crearea unui ansamblu incheiat, unitar si totodata variat, prin tratarea diferentiata a spatiilor, alternarea perspectivelor indepartate cu cele imediate.

Constructiile cuprinse in aceasta zona studiata vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere HG 525 / 1996 de aprobare a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z-ului intocmit.

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-a facut tinand cont de:

- particularitatile terenului;
- posibilitatile de asigurare a utilitatilor in zona;
- integrarea in prevederile de dezvoltare generala a teritoriului.

Aspectul exterior recomandat este cel al constructiilor din zona industriala.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale.

Aspectul exterior al cladirilor va lua in considerare propunerile prevazute prin R.L.U. aferent P.U.G. - comuna Dumbravita.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

Zonificare teritortiala				
ZONE FUNCTIONALE	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa
Zona servicii-productie, platforma, logistica, depozitare si dotari	60%	2	P inalt D(S)+P+2E	Max. 16.00m

Bilant teritorial propus			
Zone functionale	Situatia existenta	Situatia propusa	
		Procent	mp
Teren arabil extravilan	30 526	100%	30 526
- Logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta 60% - 13 634 mp - Zona spatii vezi amenajate - 25% - 6 198mp - Circulatii auto si platforme – 20% - 4 958 mp	-	81,21%	24 790
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente – teren pentru drum	-	18,79%	5 736

Dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru valorificarea loturile rezultate ca si parcelele construibile sunt necesare investitii care sa asigure infrastructura (drumuri, retele de utilitati si zone publice) necesara zonei nou generate.

4.4.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in zona se va detalia odata cu obtinerea avizului DRDP Timis din Drumul Judetean DJ691 acesta va fi un acces provizoriu, pana la realizarea drumului colector aflat adiacent Drumului Judetean DJ691 tinand cont si de celelalte avize obtinute in PUZ-urile vecine aprobate.

Ca urmare a propunerilor de dezvoltare a localitatii prevazute prin P.U.G. - comuna Dumbravita, se impune crearea de noi retele rutiere care sa sustina circulatia din zonele nou urbanizate.

Prosectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatii (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Racordarea drumurilor de acces s-a facut asigurand raze de curbura de 6 m, respectiv 12 m necesare pentru vehicule mici si utilitare.

Caile de comunicare propuse în cadrul prezentului P.U.Z. au fost prevăzute cu un prospect de minimum **12 m** și **16m**.

4.4.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

Necesarul de apă se va determina în baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodărești, aferente zonei de lotizare, care vor dispune de bransamente, instalații sanitare interioare de apă rece și canalizare în sistem centralizat, cu prepararea locală a apei calde la 100% din populație.

Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Dumbravita și se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De125x11.4 mm pe toată trasa stradală proiectată.

Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani Dn 80 mm ce vor asigura debitul de 5 l/s. Hidranții se vor amplasa în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil.

Conductele vor fi amplasate subteran, la o adâncime de cca. 1,2 - 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementare rețele edilitare anexată

Pentru fiecare parcelă se va realiza un bransament de apă care se va delimita de instalația interioară de apă în căminele de apometru amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității Dumbravita. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

Reteaua de apă și bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuielile investitorului.

CANALIZARE MENAJERA

Canalizarea menajeră stradală propusă se va realiza în sistem centralizat, racordarea la rețeaua de canalizare a localității prin realizarea unei extinderi de rețea.

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime de aprox. 780 m, va avea diametrul minim de 250 mm și se va amplasa în axul străzii.

Pentru fiecare parcelă se va realiza un racord de canal care se va delimita de instalația interioară de canalizare în căminele de racord amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Calitatea apelor uzate menajere se va încadra în limitele prevăzute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajere se prevăd cămine menajere de vizitare.

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe platformele betonate din interiorul parcelelor se vor trece prin separatorul de hidrocarburi cu un debit de minim 5 l/s și apele provenite de pe clădirile din interiorul parcelelor vor fi colectate separat în bazine colectoare individuale de min 10 m³ și vor fi folosite la udatul zonelor verzi iar surplusul reintegrat în solul prin sistem propriu de drenaj.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: producție, logistică, depozitare și dotări, iluminat exterior, stații pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distribuție energie electrică etanșe (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite. Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu

250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre firme autorizate, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre Retele Electrice Banat SA.

Reteaua de curent si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Retelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Pe amplasamentul nu exista retea de gaze naturale, obiectivul va fi dotat cu retea de gaze naturale prin extinderea retelei existente din proximitatea zonei studiate.

Reteaua de gaze naturale si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

TELEFONIE.

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija Oringe.

Reteaua de telefonie si bransamentele la retea se va realiza pe cheltuiala investitorului.

4.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Conform documentatiei aprobate a P.U.G. - comuna Dumbravita, a tendintei ascendente a pietei imobiliare pentru achizitionarea de terenuri sau constructii, precum si a intentiei administratiei publice ca pe terenurile avute in proprietate intentioneaza sa implementeze proiecte ce au ca scop crearea de noi zone pentru servicii si industrie nepoluanta, se considera oportuna intentia beneficiarilor pentru parcelarea terenului avut in proprietate in scopul reglementarii acestora pentru construirea de ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA, care impreuna cu investitiile viitoare va contribui la ocuparea coerenta a intravilanului propus spre dezvoltare prin documentatia P.U.G.

Certificatul de Urbanism nr. 804 din 11.09.2024, eliberat de Primaria Comunei Dumbravita, prevede elaborarea unei documentatii P.U.Z. pentru "ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA", cu respectarea conditiilor prevazute in avizul de oportunitate.

4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

ALIMENTARE CU APA

Extinderea retelei de alimentare cu apa pana la amplasamentul studiat si realizarea retelei pe amplasament pentru loturile nou create se va realiza pe cheltuiala investitorului.

CANALIZARE MENAJERA

Dupa realizarea retelei de canalizare a localitatii, in cazul in care sunt necesare lucrari de extindere a retelei de canalizare, acesta se va realiza pe cheltuiala investitorului.

CANALIZARE PLUVIALA

Realizarea retelei de ape pluviale cu toate echipamentele aferente functionarii se va realiza pe cheltuiala investitorului

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Extinderea retelei de alimentare cu energie electrica pana la amplasamentul studiat si realizarea retelei pe amplasament pentru loturile nou create se va realiza pe cheltuiala investitorului.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Extinderea retelei de alimentare cu gaze naturale pana la amplasamentul studiat si realizarea retelei pe amplasament pentru loturile nou create se va realiza pe cheltuiala investitorului.

DEZVOLTAREA DRUMURILOR SI REALIZAREA DE ARTERE NOI.

Investitorul isi asuma toate cheltuielile privind dezvoltarea drumurilor si realizarea de artere noi care sunt prevazute prin documentatia P.U.Z. aprobata si se incadreaza in teritoriul reglementat.

4.7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Indeplinirea prevederilor ale P.U.G. - comuna Dumbravita prin implementarea propunerilor si dezvoltarilor stabilite prin aceasta documentatie revine administratiei publice locale.

Intocmit,
Arh. Craciun Novella

Verificat,
Arh. Urb. Constantin Ciocan



Pr. nr. 59-OPR-24

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: **ELABORARE PUZ – ZONA PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII, INDUSTRIE NEPOLUANTA**

AMPLASAMENT: LOC. DUMBRAVITA, JUD. TIMIS
parcels: **C.F. nr. 414412Dumbravita ; C.F. nr. 414413
Dumbravita**

BENEFICIAR: **OPRIS REMUS**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 30 526 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Avis de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta.

REGIMUL JURIDIC

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 30 526 mp, teren extravilan, categoria de folosinta arabil. Amplasamentul in prezent este liber de constructii si se afla in proprietatea domnului Opris Remus, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat se situeaza in partea de nord-est a localitatii Dumbravita, adiacenta drumului national DJ 691. Amplasamentul studiat este compus din 2 parcele:

-C.F. nr. 414412 Dumbravita, cu suprafata de 20.191mp, extravilan, avand categoria de folosinta arabil, fiind proprietatea domnului Opris Remus, in scris in CF fara sarcini.

-C.F. nr. 414413 Dumbravita, cu suprafata de 10.335mp, extravilan, avand categoria de folosinta arabil, fiind proprietatea domnului Opris Remus, in scris in CF fara sarcini.

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandările ale P.U.G. - comuna Dumbravita, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Terenul este delimitat astfel:

- ☐ la nord-vest Drum Judetean DJ 691, iar peste drumul Judetean se gasesc zona de servicii si unitati industrial/depozitare;
- ☐ la sud-vest teren agricol si zona de servicii si unitati industrial/depozitare;

- la sud-est zona de servicii si unitati industrial/depozitare;
- la nord-est teren agricol si zona de servicii si unitati industrial/depozitare.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- logistica,
- prestari servicii,
- industrie nepoluanta,
- depozitare.

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele destinate pentru logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista nici o constructie, este acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune parcelarea acestuia si realizarea unei trame stradale.

Accesul la proprietate se face in prezent de pe Drumul Judetean DJ 691.

Accesul in zona se va detalia odata cu obtinerea avizului DRDP Timis din Drumul Judetean DJ691 acesta va fi un acces provizoriu, pana la realizarea drumului colector aflat adiacent Drumului Judetean DJ691 tinand cont si de celelalte avize obtinute in PUZ-urile vecine aprobate.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor constructii pentru logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Se propune parcelarea terenului studiat in 7 parcele + drhuri, in vederea construirii de unor constructii pentru logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta. Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu constructii pentru logistica, depozitare, prestari servicii, industrie nepoluanta (parcelele 1-7) cu regim de inaltime Parter inalt si D(S)+P+2E si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesul la cele 7 parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

un acces provizoriu, pana la realizarea drumului colector aflat adiacent Drumului Judetean DJ691 tinand cont si de celelalte avize obtinute in PUZ-urile vecine aprobate.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare a construcțiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Limita zonei de implantare a clădirilor se distanțează la:

- retragere 5,00 m respectiv 6,00m din aliniament (conform plansei Reglementări urbanistice);
- retragere 10,00 m față de limitele laterale ale parcelelor;
- retragere 10,00 m de limita din spatele parcelei.

Regimul de înălțime

Pentru terenul studiat se stabilește *regimul maxim de înălțime*:

Parter înalt și D(S)+P+2E, având $H_{max. cornișă}$ 16,00 m

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de:

POT = 60%

Coeficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este de:

CUT = 2,00

Posibilitati de mobilare

După trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi parcat în 7 loturi, pe care se vor amplasa construcții pentru logistică, depozitare, prestări servicii, industrie nepoluantă pe parcelele nr. 1-7

Echipare edilitară

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice prin extinderea acestora.

Intocmit:

Arh. Craciun Novella

Verificator:

Arh. Urb. Constantin Ciocan

