

1. FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI
LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Amplasament: **EXTRAVILAN COMUNA DUDESTII NOI, JUD. TIMIS
C.F. nr. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic
400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic
402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic
404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic
404196)**

Beneficiari: **RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO
GRIGORE - BOGDAN**

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

Proiectant general: **S.C. MS-CAD S.R.L.
TIMISOARA**

Proiect nr.: **401/2019**

2. COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării: P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: EXTRAVILAN COMUNA DUDESTII NOI, JUD. TIMIS
C.F. nr. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic 404196)

Beneficiar: *RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN*

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

Proiectant general: S.C. MS-CAD S.R.L.
Director: ing. SUTEU MARIA
Nr. proiect: 401/2019

Colaboratori:

Arhitectura: S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara
arh. GUTU DANIEL
arh. CRASOVAN MARIUS

Edilitare: S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.
ing. NICOLAE NISTOR

Electrice: S.C. PETRYKA ENGINEERING S.R.L.
ing. FLORIN PETRICA

Ridicare topografica: S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara
ing. SUTEU MARIA

Lucrari rutiere: S.C. LONGHERSIN S.R.L.
ing. RAI MARIUS



3. BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
 - Memoriu de Prezentare
 - Regulament Local de Urbanism
 - Memoriu Tehnic de Instalatii Edilitare
 - Certificate de Urbanism 37 din 08.07.2020 si 56 din 26.07.2023
 - Avizul de Oportunitate nr. 01 din 13.12.2022
 - Raportul Informarii si Consultarii Publicului – Etapa II nr. 11127 din 13.10.2025
 - Plan de Actiune
 - Aviz de Incepere a Lucrarii OCPI nr. 2272/2022
 - Suportul Topografic al PUZ avizat OCPI nr. 148834 din 09.06.2022
 - Suportul Topografic al PUZ avizat OCPI nr. 122872 din 12.05.2022
 - Factura RUR nr. 1038629 din 12.12.2024
 - HCL nr. 65 din 09.09.2025 de relocare De cu nr. cad. 407782
 - Aviz E-Distributie Banat SA nr. 18269647 din 03.10.2023
 - Aviz Transelectrica SA nr. 16296 din 16.11.2021
 - Aviz de Mediu nr. 3 din 03.03.2025
 - Aviz de Gospodarire a Apelor nr. ABAB – 21 din 03.02.2025
 - Aviz DSP nr. 27025/670/C din 19.10.2020
 - Aviz MADR nr. 139 din 03.04.2023
 - Studiu Pedologic nr. 1118 din 12.07.2022
 - Aviz ANIF nr. 648 din 04.11.2024
 - Aviz de Principiul Apa-Canalizare Aquatorontal SRL nr. 1161 din 11.12.2024
 - Aviz Orange Romania SA nr. AFO717335/14987/13738 din 09.10.2024
 - Aviz Euroweb Romania SRL nr. 678 din 19.09.2018
 - Aviz DJC nr. 2399-2181 din 10.07.2020
 - Acord Prealabil Directia de Drumuri Judetene nr. 8 din 25.01.2024
 - Aviz IPJ nr. 476850 din 07.02.2024
 - Studiu Geotehnic nr. 6.327/2023
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

- Plan de Incadrare 01-U
- Plan Existent 02-U
- Plan Reglementari 03-U
- Studiu Cvartal 04-U
- Plan Mobilare 05-U
- Proprietate Asupra Terenurilor 06-U
- Plan Reglementari – Instalatii Edilitare 01-ED
- Plan de Situatie Propus – Retele Electrice Ie01

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării:	P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.
Amplasament:	EXTRAVILAN COMUNA DUDESTII NOI, JUD. TIMIS C.F. nr. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic 404196)
Beneficiari:	<i>RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN</i>
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant:	S.C. MS – CAD S.R.L TIMISOARA
Proiect nr.:	401/2019

1.2. **OBIECTUL LUCRĂRII:**

Parcellele studiate se situeaza in partea de vest a comunei Duestii Noi si sunt identificate prin nr. cad. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) si 407786 (CF sporadic 404196) - extravilan teren arabil, neproductiv si balta. Conform P.U.G. aflat in lucru - DUDESTII NOI zona studiata are destinatia ca zona de agrement si servicii.

Initiativa pentru realizarea acestei investitii s-a nascut din dorinta de a pune in valoare terenul avut in proprietate prin realizarea unei zone de agrement care sa inglobeze diverse dotari si servicii aferente precum si realizarea de loturi pentru locuinte care in urma vanzarii vor contribui substantial la implementarea investitiei in zona de agrement si servicii.

Obiectul lucrării consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandarile din P.U.G. in lucru - DUDESTII NOI cat si a celorlalte documentatii aprobate in zona.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere urmatoarele probleme principale:

- amenajarea urbanistica a teritoriului considerat constand 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 limitrofe;
- incadrarea in retea de circulatie.

Prezentul P.U.Z. cuprinde amplasamente in suprafata de 7,9078 ha. Terenul studiat se afla in proprietatea lui RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN. Imobilele sunt libere de sarcini.

Amplasamentele studiate se invecineaza la nord cu drumul judetean DJ 692A, la vest: intravilan comuna Dudeştii Noi - zonă rezidenţială existentă, la sud-vest: parcelele identificate cu nr. cad. A 393/1/6; sud-est: De 393/2, la est: De 396, parcelele identificate cu nr. cad. A397/2, 404078, 400188; Parcelele HB394 si A395 sunt separate de parcela A398/1 prin drumul de exploatare De 396.

Accesul in zona se face de pe drumul judetean DJ 692A, drumul de exploatare De 396 si DS 17.

Prin documentatia prezenta se au in vedere strategiile de dezvoltare urbanistica ale documentatiilor elaborate.

Pentru zona aflata in studiu s-au emis Certificatele de Urbanism nr. 37 din 08.07.2020 si nr. 56 din 26.07.2023, eliberate de Primaria Comunei Dudeştii Noi.

Terenul se incadreaza in clasa III de calitate (fertilitate).

Zona este lipsita de factori de poluare.

Mentionam ca suprafata de 7,9078 ha se va include in intravilanul localitatii DUDESTII NOI cu functiunile pentru: construirea de locuinte (zona rezidentiala), servicii si zone verzi aferente locuirii, conform prevederilor ale P.U.G. aflat in lucru – DUDESTII NOI.

Prin documentatia prezenta se au in vedere strategiile de dezvoltare urbanistica ale documentatiilor elaborate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- 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;
- H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul 2701-2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 - privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din intravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis;
- H.C.J. Timis nr. 115/2008 - privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis.
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

În organizarea acestei zone, s-a ținut seama de propunerile de amenajare complexă a localității și a zonei limitrofe, reglementate prin P.U.G. aflat în lucru - comuna Dudeștii Noi și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. - HCL nr. 73/2002 expirat, HCL 23/2008, HCL 20/2009, HCL nr. 31/2012, aviz de principiu PUG în faza de avizare.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism menționează că zona amplasamentului, zona neechipată (arabil - extravilan), se situează în propunerea de extindere a intravilanului dezvoltarea intravilanului localității DUDEȘTII NOI și este destinat pentru zona locuințe și funcțiuni complementare, zone verzi și de protecție, cai de comunicație și utilități.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată se află în partea de vest a comunei Dudeștii Noi la o distanță de 750 m față de centrul localității și este alipit intravilanul localității.

Terenul studiat se află delimitat pe partea de vest și nord cu limita intravilanului existent, iar în rest nu există proiecte de dezvoltare urbanistică realizate.

Amplasamentul studiat este identificat prin C.F. nr. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) și 407786 (CF sporadic 404196) ca și terenuri extravilan arabil, neproductiv și balta. Terenul studiat în suprafața de 7.961 ha. se află în proprietatea lui RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN și este liber de sarcini.

Cea mai apropiată locuință se află la cca. 30,0m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă industrială se află la cca. 730m

Prin amplasarea zonei de locuințe se respectă distanțele minime de protecție sanitară, față de o serie de unități care ar produce disconfort și riscuri asupra sănătății conf. OMS 119/2014.

În partea centrală a amplasamentului se află o balta HB 394, în suprafața de 8230 mp. În jurul baltii se va amenaja un spațiu de agrement.

În zona obiectivului propus pe o rază de cca.600m nu există activități care ar putea prezenta disconfort:

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna DUDEȘTII NOI este situată în Câmpia Banatului la 13 km de municipiul Timișoara pe DN 59A, artera care face legătura între comuna DUDEȘTII NOI și municipiul Timișoara.

Amplasamentul studiat este liber de construcții, iar relieful nu este plan ci prezintă o declivitate bruscă de cca 5.0m.

Din punct de vedere geotehnic depozitele loessoide sunt remaniate fluat și nu reprezintă intercalatii de soluri fosile. Au alături soluri granulometrice mijlocii și mijlocii fine. Nivelul freatic general este situat între 2 și 3 metri. Stratul freatic este controlat în nisipuri ce apar sub crusta superficială. Apa freatică are nivele relativ ridicate având un caracter ușor ascensional.

Din punct de vedere seismic, localitatea DUDEȘTII NOI se încadrează în zona categoria D (construcții de medie importanță). Conform Normativului P 100 - 92:

Coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$

- Perioada de colt $T_c = 0,1$ 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, epuismențe) 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 in 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. Precipitatiile 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.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona se face de pe drumul judetean DJ 692A si drumul de exploatare De 396.

Ca urmare a dezvoltarii comunei Duestii Noi, prin consolidarea destinatei pentru constructii de locuinte (zona rezidentiala), se impune crearea unor retele rutiere care sa asigure circulatia auto in zona studiata.

In concluzie se impune analizarea unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul rural in zona studiata prin propunerea de noi strazi, astfel incat sa permita dezvoltarea de noi investitii conform prevederilor impuse prin P.U.Z. aflat in lucru - DUDESTII NOI.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a terenului studiat conform CF este de teren arabil - extravilan DUDESTII NOI.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Disfunctionalitati semnalate:

- nu exista drumuri de acces corespunzatoare, strazile existente fiind nemodernizate.
- lipsa dotarilor edilitare (alimentarea cu apa, canalizare si electricitate) care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu este dotata din punct de vedere edilitar (apa, canalizare, energie electrica, telefonie, retea gaze naturale).

Zona studiată fiind în vecinătatea unor dezvoltări urbanistice (intravilan extins prin documentații PUZ), există posibilitatea extinderii rețelelor de utilități pentru a rezolva cerințele de confort și igienico-sanitare necesare dezvoltării investiției.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă riscuri naturale de mediu. Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la comandă proprietarului terenului, RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN care dorește ca în vestul localității să dezvolte o zonă pentru agrement, dotări, servicii și locuințe cu funcțiuni complementare.

Certificatul de Urbanism nr. 37 din 08.07.2020, eliberat de Primăria Comunei DUDESTII NOI, recomandă elaborarea P.U.Z. cu respectarea condițiilor prevăzute de acesta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce reprezintă teritoriul analizat, care pe parcela identificată prin C.F. nr. 407729 (CF sporadic 400545), 407730 (CF sporadic 400543), 407732 (CF sporadic 400187), 407783 (CF sporadic 402293), 407784 (CF sporadic 402196), 407785 (CF sporadic 404065), 407787 (CF sporadic 402085) și 407786 (CF sporadic 404196), în suprafața totală de 7.9078 ha dorește să implementeze investiția: "P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.", ținând cont de prevederile P.U.G. în lucru - DUDESTII NOI.

Mentionăm că suprafața de 7.9078 ha se va include în intravilanul localității DUDESTII NOI cu funcțiunile pentru: construirea de locuințe (zonă rezidențială), servicii, zone verzi și agrement aferente locuirii, conform prevederilor ale P.U.G. în lucru - DUDESTII NOI.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU - COMUNA DUDESTII NOI

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile P.U.G. în lucru - DUDESTII NOI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu, funcțiunea propusă fiind cea de zonă de AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat se definește ca o zonă agricolă având folosința de teren arabil extravilan. Pe amplasament nu există construcții. În zonele vecine sunt edificate sporadic construcții.

Relieful nu este plan, ci prezintă o declivitate de cca. 5.0m în partea de sud a lacului. Se vor realiza lucrări de sistematizare pe verticală. Soluția propusă are în vedere prevederile Normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale permitând o bună însorire a fatadelor și curților.

Spațiile verzi și plantate sunt la un nivel de minim 5% din suprafața inițială propusă reglementării, conform HCJ 115/2008, iar conform anexei nr. 6 la RGU pentru construcțiile de

locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor. Coroborat cu acestea se va respecta norma de min 26 mp /locuitor spatii verzi.

Regimul de inaltime al constructiilor si procentul de ocupare al terenului este reglementat tinand cont de prevederile anexei 2 din RGU, H.C.J. Timis nr. 87/2004 si H.C.J. Timis nr. 115/27.11.2008.

- zona locuinte individuale cu functiuni complementare la parter, regim de inaltime maxim P+1E+M/Er - 35%;
- zona de agrement cu servicii P – 20%
- zona dotari si servicii publice cu locuire colectiva, regim de inaltime maxim P+2E+M/Er - 40%;

Aspectul exterior recomandat al locuintelor din zona urbana cu sarpanta de tigla si zugraveli in culori deschise.

Pentru zona dotarilor de cartier, constructiile trebuie sa fie dotate cu subsoluri pentru adaposturi civile, dimensionarea acestora facandu-se in functie de populatia medie propusa in zona prin regulamentul din P.U.Z.

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

Conditii de fundare ale terenului sunt conform studiului geotehnic bune.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona este ocupata de functiuni destinate in general locuirii si functiunilor complementare. Din punct de vedere al circulatiei, P.U.G. in lucru - COMUNA DUDESTII NOI prevede pentru zona studiata modernizarea si reamenajarea drumurilor existente in zona cat si crearea de noi artere de circulatie.

Avand in vedere declivitatea prezenta pe sit, se va realiza o sistematizare pe verticala a drumului cu profil de 20,0m care se formeaza de-a lungul drumului de exploatare DE 396, astfel incat panta drumului sa fie cat mai accesibila si sa nu prezinte riscuri de alunecare. Prin HCL 65/2005 emis de Primaria Comunei Dudestii Noi, o portiune din DJ 396 este relocata.

Avand in vedere prezenta lacului si dorinta de conservare cat mai mare a zonei verzi din jurul lacului se propune ca DS17 din intravilan sa nu continue pe langa lacul existent, ci se va pastra ca o zona verde amenajata in jurul lacului. Circulatia principala in cadrul zonei este gandita sa se dezvolde de-a lungul drumului de exploatare DE393/2 si a drumului de exploatare DE 396, care se vor dezvolta prin strazi cu profil stradal de 16,0m si respectiv 20,0m.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) cat si cu reglementarile P.U.G. in lucru - comuna Dudestii Noi.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din 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 comunicatie in cadrul P.U.Z.-ului au fost prevazute cu un prospect de 20,00m, 12,00 m si 16,00 m.

In vederea dezvoltarii urbane viitoare s-a propus dezvoltarea drumurilor existente cat si crearea de noi artere in zona avand urmatoarele profile stradale:

Profilul transversal tip **20,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m

- zona verde 5,00 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 5,00 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **12,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 1,50 m
- parte carosabila 2x3,00 m;
- zona verde 1,50 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **16,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 3,00 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 3,00 m
- trotuar 1,50 m

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii accesului rutier, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

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

3.5. 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 amplasarea locuintelor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- s-a cautat gruparea anumitor obiective in mici zone functionale care prin tratare, importanta, amplasare care sa conduca la o unitate urbanistica zonala cu caracter reprezentativ: zona de locuinte, zona de dotari: administrative, social-culturale si invatamant, zona verde, servicii.

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere HG 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism si a anexelor aferente.

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 urbana, cu sarpana, invelitoare din tigla si tencuieli in culori deschise.

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 TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	35%	0,90	P+1E+M/Er	max. 8 m	max. 12 m
Zona de agrement cu servicii	20%	0,20	P	max. 5 m	max. 8 m
Zona dotari si servicii publice cu locuire colectiva	40%	1,50	P+2E+M/Er	max. 12 m	max. 15 m

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

UTR – ZONA DE AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL		
Zone functionale	Suprafata (S)	procent din S
Total zona studiata	7,9078 ha	100 %
<i>Liu</i> - Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	3,6724 ha	46,44 %
<i>SD</i> - Zona dotari si servicii publice cu locuire colectiva	0,4154 ha	5,25 %
<i>ZV</i> – Zone verzi	0,4394 ha	5,56 %
<i>AG</i> - Zona de agrement cu servicii	1,9721 ha	24,94 %
<i>Cc</i> - Cai de circulatie	1,4085 ha	17,81 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

OBIECTUL LUCRARII

Prin realizarea investitiei propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare executia extinderilor de retele si bransamentelor la utilități. Toate costurile privind extinderile vor fi realizate de catre dezvoltator conform planului de actiune si bransamentele vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelor.

1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va face prin intermediul bransamentelor individuale de apa pentru fiecare imobil, cu bransare la conducta de apă din PEHD, Dn 160 propusa pentru extindere, din reseaua existenta a localitatii Duestii Noi.

Pe reseaua de apa propusa au fost prevazuti si 12 hidranti de incendiu care servesc la alimentarea masinilor de pompieri pentru stingerea unui eventual incendiu si pentru spalarea retelei de apa.

Pentru fiecare parcela se prevede cate un bransament de apa. Caminele de apometru se vor amplasa la max. 1 m de limita de proprietate.

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 75.24\ m^3 / z_i = 0.87\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 86.52\ m^3 / z_i = 1.005\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.778\ m^3 / h.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conductele de apă existente a localității Ducești Noi.

2. Canalizare

a. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul racordurilor de canal din tuburi PVC-KG, SN8, De 160x3.7 mm, cu racordare la canalizarea loc. Ducești Noi, prin extinderea rețelei de canal cu PVC – KG, SN 8. Caminele de racord se vor amplasa la max. 1m de limita de proprietate. Pentru intretinerea rețelei de canal, pe traseu s-au prevăzut camine de vizitare la schimbarea direcției și la max. 60 m.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 75.24\ m^3 / zi = 0.87\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 86.52\ m^3 / zi = 1.005\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.778\ m^3 / h.$$

b. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe străzile și parcajele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute prin decantor-separator de hidrocarburi având $Q_{min.} = 15\ l/s$, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus cu un volum de $V=50\ mc$.

Din bazinul de retenție apa pluvială convențional curată va fi pompata controlat la minim 30 minute după ploaia torentială în balta existentă HB 394.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane sunt direcționate la bazinul de retenție de 5mc propus pentru fiecare parcelă și se folosesc la udatul zonelor verzi

3. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propun bransamente la energia electrică, racordat la sursă SC REȚELE ELECTRICE BANAT SA.

Toate aceste lucrări se proiectează de SC REȚELE ELECTRICE BANAT SA și se realizează de către firme atestate de ANRE. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

4. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării bransamentelor pentru alimentarea imobilelor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

5. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Centralele termice individuale pentru fiecare imobil în parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție.

6. Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețelele de fibra optica ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Rețeaua de fibra optica se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zona (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de fibra optica pentru imobilele nou construite.

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

7. Rețea TV

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu subteran sau aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin constituirea Planului Urbanistic Zonal se urmărește și eliminarea disfuncționalităților legate de mediu.

Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu:

Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru ape, concentrații și debite masice de poluanți rezultați pe faze tehnologice și de activitate:

- depozitarea necontrolată de materiale în perimetrul forajelor
- ape uzate menajere
- ape pluviale.

Soluțiile pentru menținerea parametrilor optimi ai factorilor de mediu sunt de natură urbanistică și tehnică corelată cu cele de ordin administrativ, juridic și igienico-sanitar.

Măsurile care se impun sunt:

- realizarea alimentării cu apă în sistem centralizat
- realizarea sistemului de epurare a apelor uzate în sistem centralizat
- realizarea și modernizarea tramei stradale în vederea eliminării prafului din atmosferă
- realizarea spațiilor plantate din cadrul loturilor, a plantațiilor de aliniament din lungul strazilor, a plantațiilor de protecție din lungul arterelor de circulație în vederea diminuării cantităților de praf și zgomot
- evacuarea ritmică a gunoierului menajer.

Pentru DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE se propune:

- modernizarea completă a căilor de comunicație – drumuri de acces
- realizarea prospectului stradal propus cu realizarea zonelor verzi prevăzute în lungul strazilor
- amenajarea plantațiilor de protecție în lungul drumurilor, respectarea zonelor de implantare a clădirilor în cadrul loturilor
- realizarea plantațiilor din cadrul fiecărui lot conform Regulamentului General de Urbanism.

- sa se prevada ca instalatiile pentru epurarea gazelor reziduale si retinerea pulberilor, pentru colectarea si dispersia gazelor reziduale in atmosfera, elementele de dimensionare a randamentelor.

Avand in vedere obiectivele propuse a se realiza in cadrul P.U.Z. precum si specificul activitatilor ce se vor desfasura in incinta acestuia nu necesita astfel de instalatii.

PROTECTIA AERULUI

- S-au identificat sursele specifice fazei de executie cu urmatoarele caracteristici :
- sunt surse la nivelul solului ;
- existenta lor este strict limitata de perioada de executie ;
- nu sunt surse controlate in sensul OM 462/93 ;

Poluanti caracteristici :

- particulele in suspensie ;
- gazele de esapament de la utilajele folosite
- Singura posibilitate de reducere a emisiilor este umectarea suprafetei.
- Se apreciaza ca nivelul de zgomot in zona se incadreaza in limita admisibila de 65 dB si nu depaseste poluarea de fond a zonei.

In perioada de functionare, sursele de poluare vor fi centralele termice aferente obiectivelor. Acestea vor fi de mica putere, cantitatile de poluanti emisi vor fi mici.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR:

Intregul proces care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrării in prevederile legale si conform prevederilor din SR 10009/2017. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:

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

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:

Prin realizarea proiectelor activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor produse In vederea prevenirii impactului asupra solului, deseurile se

vor colecta selectiv în europubele sau containere, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Deseurile vor fi colectate de o firmă specializată.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

Lucrarile 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 așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

GOSPODARIREA DESEURILOR:

Deseurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

Deseuri menajere și asimilabile celor menajere;

Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente separati și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprăștierea lor, în conformitate cu Legea 211/2011, privind gestiunea deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeurii. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 249/2015.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE:

Nu se vor utiliza substanțe periculoase.

PREVENIREA PRODUCERII DE RISCURI NATURALE

Riscuri de inundații.

Pentru a preveni riscurile de inundații este necesară curățarea canalelor.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în rețeaua de canalizare pluvială propusă.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor. Apele de ploaie colectate în bazinul de retenție se pot folosi la stropirea spațiilor verzi, spălarea străzilor.

Beneficiarul va asigura necesarul de apă pe întreaga perioadă a funcționării șantierului din alte surse decât cele prin forare.

Rețeaua de alimentare cu apă este executată în zonă. Beneficiarul va obține avizul definitiv de bransament la sistemul de alimentare cu apă și se va bransa până la finalizarea investiției.

La proiectarea și executarea lucrărilor de extindere a rețelelor și bransamentelor de gaze naturale, telefonie, energie electrică și termică, garaje, balcoane împrejmuiri, etc, se vor respecta prevederile SR-ului 8591/01.01.1997 privind distanțele minime dintre rețelele edilitare subterane precum și măsurile de protecție a acestora stabilite de legislația în vigoare.

La predarea amplasamentului în vederea executării lucrărilor de proiectare vor fi convocați delegații Aquatorontal SRL, tel. 0256.708.324.

În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se vor întâlni rețele de apă și canalizare neprecizate pe planurile de situație, constructorul va solicita prezenta delegaților proiectantului și ai Aquatorontal SRL, pentru stabilirea măsurilor care se impun, continuarea lucrărilor se va face după aplicarea acestor măsuri.

EPURAREA APELOR

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la parcelele din P.U.Z. se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Pe canalizarea stradală se montează camine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m. După prelucrare, apele vor fi preluate de AQUATORONTAL SA.

Măsurile de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale.

Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe investiții.

Pentru lucrările de construcție se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Măsurile de protecție a mediului în perioada de utilizare

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, se pot preciza următoarele aspecte:

- vor exista în zonă surse de poluare cu pulberi în suspensie în perioada de construcție
- nu există în zonă riscuri naturale;
- sistemul de alimentare cu apă se va racorda la alimentarea centralizată a localității Dudești. La fel va fi și canalizarea menajeră.
- deșeurile rezultate în urma activității propuse vor fi colectate diferențiat în recipiente și vor fi preluate de către operatorul autorizat din zonă. Nu sunt preconizate deșuri speciale.
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci, din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație ata la sol.
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de min 20% din suprafața la sol.
- modificările propuse se vor încadra în arealul peisagistic al zonei
- în domeniul căilor de comunicație, rețeaua necesară realizării acestora respectă prevederile legislației de circulație.
- 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 la producător și evacuate de către o societate specializată iar sistemele de alimentare cu apă și canalizare menajeră sunt prevăzute în sisteme centralizate.

În vederea protecției factorilor de mediu se vor prevedea următoarele:

- lucrările vor fi executate de firme specializate în acest gen de lucrări;
- pe perioada de execuție, aprovizionarea cu materiale de construcție se va face treptat conform modului de punere în opera;
- pe timpul staționării, motoarele vor fi oprite;
- caile de acces se vor umecta permanent pentru evitarea răspândirii pulberilor în atmosferă;
- se interzice depozitarea deșeurilor pe sol și deversările de orice natură atât pe sol cât și în apă;

- intretinerea utilajelor de constructii se va realiza in ateliere special destinate ;
- schimbul de ulei se va face controlat in loc special amenajat ;

Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului si apei nu este posibila, deoarece:

- In perioada de realizare a lucrarilor de investitii sunt interzise lucrarile de reparatii si schimbul de ulei pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face in unitati specializate. Este interzisa deversarea sau depozitarea pe sol sau in apa a deeurilor sau a altor substante poluatoare.
- Pe perioada de functionare ca zona de locuinte, apele uzate menajere sunt colectate prin retele interne etanse astfel incat nu se produc exfiltratii in sol sau in apa freatica.
- Apele pluviale provenite de pe suprafata cailor de acces sau parcare vor fi trecute prin separator de hidrocarburi inainte de colectarea si descarcarea acestora.
- Deseurile menajere se vor colecta in europubele amplasate in locuri special amenajate si vor fi evacuate la deposit autorizat conform graficului intocmit de catre serviciul de salubritate al localitatii.

DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Se va avea in vedere ca pe fiecare dintre parcelele create viitorii ocupanti sa prevada platforme de depozitare controlata a deeurilor, plasate la distante conforme cu normele in vigoare, care sa nu stanjeneasca activitatile specifice fiecarui investitor.

Depozitarea deeurilor menajere se va face selectiv pe fiecare parcela in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata pe baza de contract.

Parcelele destinate locuirii colective, dotarilor, institutiilor publice si a serviciilor vor avea platforme unde sunt organiza recipientele de colectare selectiva a deeurilor. Platformele se vor amplasa respectand O.M.S. 119/2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Este interzisa inlaturarea deeurilor prin ardere cu foc deschis.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

Se prevad zone verzi ce deservesc ansamblul studiat, care reprezinta un procent de 20% din suprafata totala a amplasamentului.

REFACEREA PEISAGISTICA

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului care se vor produce o data cu efectuarea lucrarilor de constructii, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetatie, se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori.

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996).

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 60 % din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei.

Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Se vor planta aliniamente de copaci si pe strazile principale in cadrul zonelor verzi propuse, marcate in profilul transversal al fiecărei strazi.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece in domeniul public, conform plansei 06-U „Proprietate asupra terenurilor”.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea documentatiei „P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT – SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

Obiectivele principale care au stat la baza stabilirii categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost:

- incadrarea in P.U.G. in lucru - comuna Dudestii Noi
- investitii elaborate in vecinatatea amplasamentului;
- conditii de teren;
- tema de proiectare.
- respectarea elementelor prevazute in tema de proiectare

Toate interventiile in zona se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat incadrandu-se in prevederile acestuia.

Se vor intocmi toate studiile de teren necesare (studiu geo, O.S.P.A., lucrari cadastrale etc).

Regulamentul local de urbanism al prezentului P.U.Z este parte integranta a proiectului si are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Parcelele rezultate prin dezmembrare, conform prezentul P.U.Z., vor avea categoria teren agricol in intravilan, urmand ca dupa autorizatia si edificarea constructiilor, se vor efectua lucrari pentru schimba categoriei de folosinta a terenul pentru curti-constructii in intravilan.

Prioritatile de interventie in zona studiata sunt considerate a fi cele legate de realizarea infrastructurii, de cele finantate, in principal, de sectorul public.

Extinderea de noi retele publice edilitare se va realiza de catre dezvoltator, conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice din zona, se suporta in intregime de promotorul lucrarilor, sau de asociatia de proprietari, care urmeaza sa se ocupe de realizarea lucrarilor comune de viabilizare a teritoriului.

Functionarea optima a zonei, nu poate avea loc decat dupa realizarea obligatorie a echiparilor de infrastructura. Este indeobste cunoscut faptul ca existenta prealabila a infrastructurii atrage dupa sine dezvoltarea organizata a investitiilor, iar un teren lipsit de echipare permite doar dezvoltari intamplatoare si haotice.

Asa cum, insa, practica o demonstreaza, este previzibil ca presiunea sectorului privat va determina o rasturnare a ordinii de interventie, lucru care se va solda cu aparitia in zona a unor obiective izolate, care vor functiona in prima etapa prin aplicarea de solutii provizorii de echipare edilitara (foraje, fose septice).

Se apreciaza ca factorii de decizie din sectorul public trebuie sa vina in intampinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care sa se stabileasca modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructura:

- Stabilirea listei de proiecte necesare

- Etapizarea interventiilor
- Identificare de fonduri
- Implicarea tuturor factorilor interesati etc.
- Administratia publica locala in calitatea sa de dublu arbitru intre interesele generale ale comunitatii locale si interesele individuale particulare, va trebui sa gaseasca modalitati simple si rationale pentru gestionarea localitatilor si a terenului aferent, avand in vedere efectele pe termen lung ale deciziilor aprobate in politica de amenajare a teritoriului.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G în lucru Dudestii Noi, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistica și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Dudestii Noi, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Intocmit,
arh. **Gutu Daniel-Adrian**

