

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE INDIVIDUALE, ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – AVIZE CONF. PUZ
Amplasament	Loc. Dumbrăvița, CF. 404842, 412631 judet Timiș
Beneficiar	PURTĂTOR HELMUTH-ILIE PURTĂTOR DANIELA
Faza de proiectare	AVIZE

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din centrul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor PURTĂTOR HELMUTH-ILIE ȘI PURTĂTOR DANIELA, având ca obiect parcelarea unor terenuri ($S=32\ 300$ mp) în vederea realizării de locuințe individuale sau cuplate și dotări-servicii. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în centrul localității Dumbrăvița, în extravilan, la sud de strada Ion Creangă, la nord de strada Arieș și la vest de strada Bistrița.

Parcelele cadastrale care face obiectul prezentei documentații sunt:

- CF. nr. 404842 - Dumbrăvița, $S= 10\ 700$ mp – Arabil extravilan;
- CF. nr. 412631 - Dumbrăvița, $S= 21\ 600$ mp - Arabil extravilan ($S=13\ 800$ mp) și fâneață extravilan ($S=7\ 800$ mp).

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru 2 zone funcționale: locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim doua unități locative și zonă de dotări și servicii, drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Dumbrăvița.

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel: terenuri aflate în proprietate a PURTĂTOR HELMUTH-ILIE ȘI PURTĂTOR DANIELA .

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren extravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, dotări și servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aprobat de principiu prin HCL 104/26.11.2018;
3. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă rezidențială (HCJ nr.16/2005);
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă rezidențială (HCJ nr.49/2004);
5. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.98/2004);
6. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.94/2004);
7. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.56a/2004);
8. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.23/2005);
9. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.74/2004);
10. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (A108/1/10-12);
11. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (A88/1/46);
12. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (A88/1/48);

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

Date topograficeși cadastrale - proiect întocmit de Ing. Marinescu George Dan.

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. de 65 locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Pe teritoriul comunei Dumbrăvița este o singură localitate: Dumbrăvița. Localitatea este traversată de DJ 691 Timișoara-Lipova, fiind stăbătută pe direcția nord-sud. Accesul la autostrada și la Centura Timișșpara se fac tot prin această comuna.

Localitatea face parte din zona metropolitană a municipiului Timișoara. Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane, astfel s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul comunei Dumbrăvița.

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în centrul comunei Dumbrăvița și este adiacent canalului HCN 91. Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de locuire și funcțiuni complementare locuirii, dotări de cartier (instituții publice și servicii) spații verzi, de agrement și sport sau plantații de protecție.

Pentru parcela 404842 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* strada Ion Creangă;
- *la Est:* canalul HCN 91;
- *la Sud:* parcela CF. Nr. 47716 (NMS 88);
- *la Vest:* parcela nr. Cad. A8/1/9.

Pentru parcela 412631 limitele terenului sunt:

- *la Nord-Vest:* canalul HCN 91;
- *la Est:* strada Bistrița;
- *la Sud-Vest:* canalul HCN 105 și strada Arieș.

În prezent, pe acest sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil și fâneță.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, producători de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Comuna Dumbrăvița, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are referitor la inundații doar zone cu risc natural mic, locale. Și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 44km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P100-1/2013, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $ag=0,20g$ și $Tc=0,7$ sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60-70 cm.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 80cm$.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00kgf/cm^2$ în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20 \text{ kgf/cm}^2$ în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

- Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C
- Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și $22^\circ\text{C} - 24^\circ\text{C}$ în luna iulie
- Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie,

ultima zăpadă în martie.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la sud:* se poate face accesul de pe strada Arieș;
- *la nord:* se poate accesa de pe strada Ion Creangă;
- *la est:* se poate face accesul de pe strada Bistrița, stradă creată în urma Planului de Zonificare învecinat, care se va lărgi prin actuala documentație.

Strada Arieș va fi continuată și va asigura circulația spre terenul în studiu.

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat într-o zonă mixtă, în cvartal putându-se observa existența locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime alături de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și parcele destinate dotărilor și serviciilor publice.

Nu există înscrisuri privitoare la sarcini. Categoria de folosință pentru parcela 404842 este teren arabil, iar pentru parcela 412631 este teren arabil și fâneată.

Terenul se află în proprietate a PURTĂTOR HELMUTH-ILIE ȘI PURTĂTOR DANIELA.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este agricol.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri avizate:

La Nord - P.U.Z. avizat HCJ nr. 34/2017 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

- P.U.Z. avizat A88/1/48 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
- P.U.Z. avizat HCJ nr.56a/2004 – Zonă de locuințe;
- P.U.Z. avizat A88/1/46 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
- P.U.Z. avizat HCJ nr.94/2004 – Zonă de locuințe;

La Sud - PUZ avizat HCJ nr.16/2005 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

- PUZ avizat HCJ nr. 49/2004 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- PUZ avizat HCJ nr. 98/2004 – Zonă de locuințe;
- PUZ avizat A108/1/10-12 - Zonă de locuințe;

La Est – PUZ avizat HCJ nr. 74/2004 - Zonă de locuințe;

- PUZ avizat HCJ nr. 23/2005 – Zonă de locuințe.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corolare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane prin lipsa unor legături între arterele generate prin Planurile Urbanistice Zonale dezvoltate anterior.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, zona studiată este parțial echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare: rețeaua de apă-canal precum și rețeaua electrică este dezvoltată până în proximitatea zonei studiate pe străzile Ion Creangă și Arieș, există rețea de gaz pe strada Ion Creangă, străzile Ion Creangă și Bistrița dispun de iluminat public.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune extinderea rețelei de apă existente de pe străzile Ion Creangă și Arieș și branșarea viitoarelor construcții la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Dumbrăvița.

Pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente pe străzile Arieș și Ion Creangă până la terenul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate de P.U.Z. se propune extinderea rețelei existente de pe străzile Ion Creangă și Arieș și branșarea în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Alimentarea cu gaz

Întrucât strada Ion Creangă este străbătută de o conductă de gaz aparținând DELGAZ GRID, se propune extinderea rețelei de-alungul străzilor propuse prin P.U.Z. și branșarea viitoarelor construcții la aceasta în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către DELGAZ GRID.

Iluminat public

În momentul actual, strada Ion Creangă și Bistrița dispune de iluminat stradal.

Telecomunicații

În momentul actual, pe parcelele studiate nu există rețea de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu*Relația cadrul natural - cadrul construit*

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile sau curți construcții fiind reglementate anterior prin Planuri urbanistice zonale.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Parcela 412631 se suprapune parțial cu situl arheologic Dumbrăvița-22; modalitatea de protecție a acestuia se va studia printr-un studiu arheologic.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu funcțiunile existente în zonă;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

3.2. Prevederi ale documentației elaborate anterior

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița prevede ca terenul studiat să aibă destinația de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii către strada Ion Creangă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;

- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;

- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale localității Dumbrăvița. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la zona rezidențială propusă spre dezvoltare.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale pe strada Ion Creangă.

3.4.2. Circulație auto

În dreptul terenului studiat, strada Ion Creangă are în prezent un profil stradal de 13,00 m cu două benzi de circulație auto (una pe sens) și îmbrăcăminte asfaltică și o pistă de biciclete.

Strada Ion Creangă se va transforma în arteră de 25,00 m cu patru benzi de circulație (două pe sens), cu carosabil de 14,00 m, cu piste de biciclete, trotuare și spații verzi.

Pentru fluidizarea circulației, se va amenaja o girație la intersecția străzilor Ion Creangă, Libertății și Ștefan Luchian. La intrarea în girație, partea carosabilă a străzii Ion Creangă se va îngusta la o singură bandă de circulație.

Strada Bistrița se va completa pentru a obține un profil stradal de 12,00 m cu două benzi de circulație (una pe sens) până la racordul acesteia cu strada nou propusă între cele două parcele ale PUZ-

ului. Astfel pe distanța rămasă până la strada Țarcului, strada va avea sens unic și o bandă destinată parcării.

Strada Arieș se va completa pentru a obține un profil stradal de 21,00, cu partea carosabilă de 7,00 m (2 benzi de circulație-una pe sens) pe terenul studiat.

Scopul este de continuare a arterelor propuse prin PUZ-urile elaborate anterior și rezolvarea nodurilor majore generate de intersecția acestora.

3.4.3. Circulație pietonală

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Pe strada Ion Creangă și pe străzile paralele cu HCN91 se vor amenaja piste de biciclete.

3.4.4. Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun numai la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Se propun parcări incluse în profilul stradal doar pe strada Bistrița, pe o lungime de 60 m, la sud de intersecția cu strada Țarcului.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări, bilanț teritorial

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii.

Astfel s-au obținut un număr de 27 parcele, dintre care: **21 destinate construirii de locuințe individuale (izolate sau cuplate cu max 2 unități locative/parcelă), 3 loturi destinate zonei de dotări și servicii publice, 3 loturi spațiu verde și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice.**

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări, servicii).

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.4. Bilanț teritorial

SUPRAFETE	mp.	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	32 300,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	32 300,00	100,00
Zonă locuințe individuale,cu maxim 2 unități locative pe parcelă	15 402,00	47,68
Zonă de dotari si servicii publice	4 269,00	13,22
Spații verzi	1 814,00	5,61
<i>Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament</i>	10 815,00	33,49

3.5.5. Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărârea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde e particular.

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- parcelele 04-24 – locuințe individuale, in regim izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,05

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă = 7,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 11,00m;

Tipologia clădirilor/construcțiilor: clădiri de locuit în sistem individual, izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă; există posibilitatea de unificare a parcelelor și construire de locuințe înșiruite;

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – minim 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
 - pentru clădirile înșiruite se va respecta $H_{cornisa}/2$ către ambele limite laterale în extremitățile imobilului format din construcțiile înșiruite;
- față de limita posterioară – minim 6,00 m;

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

- ZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE – parcelele 01 - 03

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,20

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă = 7,00;

H maxim coamă pentru M sau atic Er = 11,00;

Tipologia clădirilor/c-țiilor: dotari, servicii publice;

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – minim 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - minim $H_{\text{cornisa}}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
 - pentru clădirile înșiruite se va respecta $H_{\text{cornisa}}/2$ către ambele limite laterale în extremitățile imobilului format din construcțiile înșiruite;
- față de limita posterioară – minim 6,00 m.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.
- Se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei
- Se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la minim 6,00m, conform planșei A.05. Reglementări Urbanistice.
- Distanța minimă a clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de 6,00m, conform planșei A.05. Reglementări Urbanistice.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță
 - Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor.
 - Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);
 - Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, zona studiată este parțial echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare: rețeaua de apă-canal precum și rețeaua electrică este dezvoltată până în proximitatea zonei studiate pe străzile Ion Creangă și Arieș, există rețeaua de gaz pe strada Ion Creangă, străzile Ion Creangă și Bistrița dispun de iluminat public.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune extinderea rețelei de apă existente de pe străzile Ion Creangă și Arieș și branșarea viitoarelor construcții la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Dumbrăvița.

Pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente pe străzile Arieș și Ion Creangă până la terenul studiat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare și evacuate în sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbrăvița, prin realizarea extinderii rețelei de canalizare până la obiectivul studiat.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe acoperișuri rămân pe terenul aflat în proprietate. Apele pluviale de pe spațiile verzi se vor scurge liber sistematizat în sol.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate de P.U.Z. se propune extinderea rețelei existente de pe străzile Ion Creangă și Arieș și branșarea în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

3.6.5 Rețea de gaz metan

Întrucât strada Ion Creangă este străbătută de o conductă de gaz aparținând DELGAZ GRID, se propune extinderea rețelei de-alungul străzilor propuse prin P.U.Z. și branșarea viitoarelor construcții la aceasta în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către DELGAZ GRID.

3.6.6 Telecomunicații

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

3.6.7 Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.6.8 Depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract cu un operator specializat.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. 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 problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 30% în interiorul parcelei. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: se va studia în raportul arheologic.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Terenul ce se intenționează a fi trecut în domeniul public este cel pe care urmează a se realiza străzile cu spațiile verzi de aliniament aferente propuse.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINE AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, lucrările de execuție a drumurilor nou generate.

Lucrările de execuție ale drumurilor propuse prin P.U.G. Dumbrăvița vor fi finanțate de către autoritățile locale sau județene.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General - Dumbrăvița.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată.

În urma aprobării PUZ se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;
- Proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservesc obiectivele preconizate.

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

Întocmit,
arh. Boldor Mihaela

Șef proiect,
specialist RUR arh. Daniel Stămorean

