

1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

AMPLASAMENT: Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,
localitatea DUMBRAVITA,
C.F. nr. 411706 nr. Cad. 411706,
C.F. nr. 413485 nr. Cad. 413485

BENEFICIAR: HORVATH ELISAVETA
SOOS-TOROK GHEORGHE

PROIECT NR.: U 003 / 2020

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: MAI 2020

PROIECTANT: FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR Loredana Marilena PESCARU

2. BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Cerere
- Copie CI
- Certificat de urbanism nr. 1046 DIN 11.08.2020
- Extras CF nr. 411706, 413485
- Extras de Plan cadastral
- Ridicare topografica
- Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U03.01
SITUATIA EXISTENTA	PL. NR. U03.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U35.03



3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : **ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII**

- Amplasament: ARABIL EXTRAVILAN comuna DUMBRAVITA
localitatea DUMBRAVITA
CF nr. 411706, Nr. cad 411706, CF nr. 413485, Nr. cad 413485,
- Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE
- Beneficiari: HORVATH ELISAVETA
SOOS-TOROK GHEORGHE
- Proiectant general: "FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.
- Proiectanti specialitate urbanism: arh. LOREDANA MARILENA PESCARU
- Data elaborarii: MAI 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obtinere aviz de oportunitate in vederea parcelarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **1046/11.08.2020**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII, localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela cu **C.F. Nr. 411706, nr. Cad 411706, C.F. Nr. 413485, nr. Cad 413485.**



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand CF nr. 411706 nr. Cad 411706 si CF nr. 413485 nr. Cad 413485 .

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbravita are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cat si al locuirii.

Terenurile aflate in proximitatea intravilanului comunei Dumbravița aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrare în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidențiale cât și de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În momentul de față, parcela care face obiectul P.U.Z., aparține categoriei de folosință agricolă cu o **suprafata totala de 19673 mp.**

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

În partea de vest a vatrei vechi a localitatii Dumbravita, in extravilan, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidentiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case cu doua unitati locative si cu sase unitati locative, drumuri de acces si a echipari tehnico-edilitare.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a conumei Dumbravita este de ocupare si construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, fiind delimitat astfel:

- la NORD - strada Blaise Pascal (De 192 - CF 412441);
- la SUD - parcele pentru locuinte ;
- la VEST - A185/1/5 - teren arabil, neurbanizat ;
- la EST - A184/3/2 - teren arabil-neurbanizat;
 - cimitir
 - parcele pentru locuinte.

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)



2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian in partea de sud-vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45⁰ nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6⁰ C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat-moderata.

Seismic, în conf. cu normativul P 100/ 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având Tc= 1,0 sec., și Ks = 0,16 (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

NH_{max} = 0,80 fata de nivelul terenului natural

NH_{med} = 1,50 fata de nivelul terenului natural

2.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul din Timișoara in comuna Dumbravita se face pe strada Principala, strada Petofi Sandor, pana la sensul giratoriu cu strada Ghiocelor, apoi pe strada Blaise Pascal pana la parcela.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata

- Nr CF 411706, parcela cu nr cad. 411706 in suprafata de 9808 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita, proprietar: SOOS-TOROK GHEORGHE, bun propriu, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie; cota actuala 1/1; fara sarcini.

- Nr CF 413485, parcela cu nr cad. 413485 in suprafata de 9865 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita, proprietar: HORVATH ELISAVETA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Reconstituire; cota actuala 1/1; fara sarcini.

Gradul de ocupare cu fond construit

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii. In zona din proximitate fondul construit este de aproximativ 50%.

Existenta unor riscuri naturale

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati

Lipsa echiparii edilitare si a cailor de circulatii configurate conform PUG.



2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Nu exista retele de apa, canalizare menajera sau pluviala in zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de energie electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Alimentarea cu gaz

Nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele :

- Lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, telefonie), care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi. Spațiul verde se va asigura conform HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județului Timis.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiilor pentru locuințe, funcțiuni complementare și dotări diverse.

Funcțiunile propuse vor fi în directă legătură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA DUMBRAVITA – pentru zona studiată se propune realizarea de locuințe colective de-a lungul bulevardului Ion Creanga.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat precum nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața totală a terenului de spații verzi, conform C.U. nr. 1046 din 11.08.2020 emis de primăria comunei Dumbravița.

Condițiile de clima, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O condiție necesară este asigurarea accesului la locuințele din zonă. Străzile adiacente zonei studiate vor fi de categoria 3 și 4 respectând trama strădala propusă de PUZ-urile învecinate. Vor exista și două străzi noi de categoria 4 interioară zonei în studiu, cu prospecte de 12m.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilurilor transversale s-a făcut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile străzii precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

3.4.3. Transportul în comun

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravița, pe strada Petofi Sandor.

3.4.4. Parcaje și garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 1.5 loc de parcare / unitate locativă.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii.

Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

3.4.8. Sistematizarea verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura următoarele:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;



-
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
 - asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 19673 mp , intr-un numar de 23 de parcele, din care:

- 19 parcele pentru locuinte individuale sau cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- 1 parcela pentru dotari si servicii la parter si locuinte la etaj ;
- 2 parcele pentru zone verzi;
- 1 parcela pentru drum.

Solutia propusa, este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit.

Prin P.U.Z. se propun următoarele operațiuni :

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări si servicii, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al comunei Dumbravita. Din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu locuinte si dotari si servicii compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de inaltime P ÷ maxim P+1E+M.
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei.
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări si servicii.
- Asigurarea de spații verzi necesare zonei.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei.
- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.
- Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului cu parcele pentru locuinte cu doua unitati locative, locuinte colective si dotari si servicii compatibile cu functiunea de locuit .

Regimul de înălțime

Regimul maxim de inaltime propus pentru locuinte individuale / 2 U.L. ->P+1E+M.

Regim de inaltime propus pentru dotari si servicii publice la parter si locuinte la etaj -> P+1E+M.

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru toate parcelele a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 6,00 m.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

	EXISTENT		PROPOS					
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	P.O.T.	C.U.T.	REGIM DE INALTIME	H max cornisa
Total suprafata teren PUZ	19673	100,00%	19673	100,00%				
Zona de locuire individuala cu maxim 2 apartamente/parcela			13421	68,22%	35,00%	1,05	P+1E+M	9m
Dotari si servicii publice la parter / locuinte (maxim 2 apartamente/parcela) la etaj			1152	5,86%	40,00%	1,20	P+1E+M	9m
Zona verde			1007	5,12%				
Circulatii si zone verzi de aliniament			4093	20,81%				

Indici urbanistici :

- pentru locuinte

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.OT. Max. = 35 %

C.U.T. Max. = 1,05

->Tipologia de construire: lizolat/cuplat

Regim de inaltime: P + 1E+M

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 11.00m

- retragere fata de aliniament 6,00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m



- retragere fata de limitele laterale:

- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m

- pentru constructii P+1E+M

retragere de min. 3,00m / Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

- pentru zona de dotari si servicii

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de dotari si servicii :

P.OT. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2

Regim de inaltime: maxim P + 1E + M

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 11.00m

- retragere fata de aliniament 6.00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m

- retragere fata de limitele laterale

- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m

Tipologia de construire: izolat

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

Managementul deseurilor:

Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.



4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apa,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbane a oraselor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUZ-ului Director și a propunerilor din PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare

In concluzie: investiția propusa de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU