



## MEMORIU TEHNIC

### Capitolul 1 - Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă locuințe și funcțiuni complementare
Amplasament:	307160 Dumbrăvița, Strada Silvana nr. FN, jud. Timiș, CF 412609 Dumbrăvița
Beneficiar:	Șerban Anica
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant:	S.C. CUB ART S.R.L. Timișoara
Număr și dată:	72 din luna iunie 2020

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea: unei zone de locuințe (cu maxim două apartamente), unei zone de locuințe (cu maxim două apartamente) și/sau funcțiuni complementare, unei zone de spații verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație, în cadrul unei zone rezidențiale cu regim de înălțime redus compacte, pe o parcelă situată în intravilanul comunei Dumbrăvița, pe Str. Silvana nr. FN, județul Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea noilor funcțiuni propuse pe terenul reglementat: locuințe (cu maxim două apartamente), locuințe (cu maxim două apartamente) și/sau funcțiuni complementare, spații verzi amenajate, căi de comunicație;
- utilizarea funcțională a terenului, ținând cont de situația vecinătăților din zonă;
- modul de ocupare a terenului, precum și condițiile de realizare a noilor construcții propuse;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile urbanistice de nivel superior;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare realizării unei infrastructuri adecvate pentru noile funcțiuni și construcții propuse.

#### 1.3. Obiectul lucrării

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-a studiat zona (cvartalul) din care face parte terenul, delimitată de Strada Castanilor (la nord), Strada Silvana (la vest), Strada Nicolae Bălcescu (la sud) și Strada Migdalului (la est), precum și documentele care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Planuri urbanistice zonale aprobate anterior în zona studiată;
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare, precum și Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.



## Capitolul 2 - Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona semi-centrală a comunei Dumbrăvița, în intravilan, și este reglementată ca zonă propusă pentru locuințe cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare.

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială - locuințe individuale, locuințe cu două apartamente, locuințe înșiruite - cu regim de înălțime redus, mărginit de: Strada Castanilor (la nord), Strada Silvana (la vest), Strada Nicolae Bălcescu (la sud) și Strada Migdalului (la est).

Vecinătățile parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt alcătuite din: locuințe individuale, locuințe cu două apartamente, locuințe înșiruite, construcții cu funcțiuni complementare (instituții, servicii, microproducție).

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este amplasată în interiorul unui cvartal cu funcțiune predominant rezidențială - locuințe individuale, locuințe cu două apartamente, locuințe înșiruite - cu regim de înălțime redus, mărginit de: Strada Castanilor (la nord), Strada Silvana (la vest), Strada Nicolae Bălcescu (la sud) și Strada Migdalului (la est).

Vecinătățile parcelei studiate și reglementate sunt următoarele: la nord, proprietăți private și Strada Creației (perpendiculară pe parcelă), la sud, proprietăți private libere de construcții și Strada Creației (perpendiculară pe parcelă), la vest, strada de acces la parcelă - Strada Silvana, și la est, proprietăți private libere de construcții.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată are în prezent funcțiune rezidențială - zonă propusă de locuințe (pentru maxim două familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare. Forma regulată a parcelei asigură posibilitatea unei mobilări raționale.

### 2.4. Caracteristici climatice ale zonei

Din punct de vedere al climei, întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10.6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95 zile). Clima este astfel temperat-moderată. Din punct de vedere al temperaturii aerului, media maximă lunară este de 20-28° C (în lunile iulie-august), media minimă lunară este de -1° C (în luna ianuarie), iar temperatura medie multianuală a aerului este de 9° C. Din punct de vedere al însoririi, durata medie de strălucire a soarelui este de 1924 ore/an. Din punct de vedere al precipitațiilor, media maximă lunară este de 70-80 mm (în luna iunie), cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 600-700 mm/an, iar numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an. Din punct de vedere al vântului, acesta are ca direcții predominante: nord-sud (16%) și est-vest (13%).



## 2.5. Caracteristicile geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul este relativ plan, orizontal și liber de construcții. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care i-ar putea pune în pericol stabilitatea. Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase. Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației. Adâncimea de îngheț este de 0.60-0.70 metri. Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru construcția ce urmează a fi edificată. În conformitate cu normativul P100/2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul „D”, cu o valoare a coeficientului seismic de 0.16 și perioada de colț  $T_c=0.7$  secunde.

## 2.6. Circulația

Parcela studiată și reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este deservită de infrastructura rutieră și are acces direct în partea la vest la Strada Silvana și este afectată de prelungirea Străzii Creației, ce va străbate parcela de la nord la sud.

## 2.7. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiune a suprafeței zonei studiate și reglementată este în prezent cea de teren intravilan, categoria curți-construcții. Din punct de vedere juridic, parcela este înscrisă în extrasul de carte funciară CF 412609 Dumbrăvița, număr cadastral 412609 și are suprafața de 10.000 mp, fiind liberă de construcții.

## 2.8. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, toate existente pe Strada Silvana. Terenul nu este branșat/racordat la niciuna dintre rețelele de furnizare de utilități urbane.

## 2.9. Probleme de mediu

Relația cadru natural și cadru construit. În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi, inclusiv cu mărirea capacității acestora față de situația existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Nu sunt prezente riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și reglementată sau în vecinătatea ei. Se vor marca eventualele puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protecție. Parcela studiată și reglementată nu se regăsește în zona monumentelor istorice, în zonă construită protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

## 2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat și reglementat este proprietate privată. Proprietarul terenului solicită dezvoltarea unei zone extinse de locuințe (cu maxim două apartamente), unei zone mai restrânse de locuințe (cu maxim două apartamente) și/sau funcțiuni complementare, unei zone verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație.

Primăria Comunei Dumbrăvița, ca autoritate publică locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale ale proprietarilor privați, precum și a celor comunitare de utilitate publică, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută în acest sens și de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.



Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile fiind preluate și integrate în aceste documentații. Informarea și consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și prin dezbateri publice (dacă este cazul), consultarea fiind realizată în diferitele faze de elaborare ale documentațiilor de tip plan urbanistic zonal.

## Capitolul 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare, zona studiată are destinație rezidențială - locuințe cu regim de înălțime redus și funcțiuni complementare.

În acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarului prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune dezvoltarea unei zone extinse de locuințe individuale, unei zone mai restrânse de locuințe (cu maxim două unități locative), unei zone mai restrânse de locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare, unei zone verzi amenajate și a unei zone de căi de comunicație.

### 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița

Parcela studiată și reglementată în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se regăsește în zona semi-centrală a comunei Dumbrăvița, în intravilan, și este reglementată ca zonă propusă pentru locuințe cu regim de înălțime redus, conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în vigoare și conform Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, administrative, rutiere și tehnico-edilitare din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale propusă prin Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița în curs de elaborare. Soluția propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vine în susținerea și în continuarea dezvoltării zonei, prin densificare și edificare.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe parcela studiată și reglementată nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. Se vor prevedea spații verzi compacte în procent de 5% din suprafața totală a terenului, spații verzi în interiorul parcelelor în procent de 20% din suprafața fiecărei parcele și spații verzi de aliniament în lungul străzilor prelungite și propuse.

### 3.4. Modernizarea circulației

Pentru dirijarea și reglementarea accesului la domeniul public în zona parcelei studiate și reglementate se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pe traficul care se desfășoară pe Strada Silvana și pe Strada Creației. Parcela studiată și reglementată este afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu, arteră de circulație locală, cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri. Perpendicular pe Strada Creației se va realiza o nouă arteră de circulație locală, propusă la sudul parcelei și dezvoltată pe direcția vest-est, înfundată la ambele capete, cu profil transversal cu lățimea de 12.00 metri. Strada Silvana are un prospect cu lățimea de 14.00 metri, dintre care 6.00 metri parte carosabilă (două benzi), spații verzi de aliniament, canal (rigolă) și trotuare pietonale publice. Apele meteorice de pe suprafața carosabilă sunt colectate prin rigole, racordate la rețeaua de canalizare pluvială.



### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se realizează o **zonă de locuințe cu funcțiuni complementare**, iar conformarea propusă este următoarea:


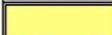


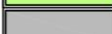
- subzonă de locuințe individuale, ce cuprinde un număr de 11 parcele, cu suprafața de 471 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane (D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M), înălțimea maximă la cornișă 9.00 metri, înălțimea maximă totală 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00 și o suprafață de minim 20% din suprafața fiecărei parcele destinată amenajării de spații verzi la sol;

- subzonă de locuințe cu maxim două unități locative, ce cuprinde un număr de 1 parcelă, cu suprafața de 662 mp, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane (D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M), înălțimea maximă la cornișă 9.00 metri, înălțimea maximă totală 12.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00 și o suprafață de minim 20% din suprafața fiecărei parcele destinată amenajării de spații verzi la sol;

- subzonă de locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare, ce cuprinde un număr de 2 parcele, cu suprafața de 779 mp fiecare, cu regimul de înălțime maxim admis de trei niveluri supraterane (D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M), înălțimea maximă la cornișă 10.00 metri, înălțimea maximă totală 13.00 metri, procentul de ocupare al terenului de maxim 35%, coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00 și o suprafață de minim 20% din suprafața fiecărei parcele destinată amenajării de spații verzi la sol;

- subzonă de spații verzi amenajate, cu suprafața de 637 mp;

- subzonă de căi de comunicații, cu suprafața de 1962 mp. ce cuprinde prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și strada nou creată în vederea parcelării în adâncime, pe direcția vest-est.

BILANT TERITORIAL P.U.Z.	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte individuale (3-7 si 9-14)	0 mp	0.00 %	5181 mp	51.81 %
		Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (8)	0 mp	0.00 %	662 mp	6.62 %
		Zona de locuinte si/sau functiuni complementare (1-2)	0 mp	0.00 %	1558 mp	15.58 %
		Zona de spatii verzi amenajate (15)	0 mp	0.00 %	637 mp	6.37 %
		Zona cai de comunicatie si prelungiri drumuri (16)	0 mp	0.00 %	1962 mp	19.62 %
TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE		0 mp	0.00 %	10000 mp	100.00 %	

#### Capitolul 4 - Măsuri în continuare

În urma analizării prezentei documentații, se pot trage următoarele concluzii generale:

- localizarea terenului îi conferă acestuia o poziție bună în cadrul localității, în zona semi-centrală;
- noua zonificare funcțională, de tip zonă de locuințe și funcțiuni complementare vine în susținerea continuării dezvoltării cvartalului (cartierului) prin densificare și edificare.

Timișoara  
Iunie 2020



Șef proiect,  
arch. Bălan Gabriel Dumitru

