

## MEMORIU DE SPECIALITATE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 18/15.02.2007**
- Beneficiar: **SOCIETATEA JV DEVELOPMENT SRL  
S.C. IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L  
S.C. R.E.A. SRL, LPFT 2009 SRL  
S.C. TRE GOBBI S.R.L.  
Martin Tiron Florin, Martin Doina, Fodor Dan Cristian,  
Fodor Mihai, Fodor Emilia  
Bura Tatiana-Gurbănești**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Iulie 2021**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile situate în Dumbrăvița, identificate prin CF 411251, CF 406934, CF 406933, CF 406936, CF 408387, CF 408386, CF 408385, CF 406938, CF 408384, CF 406937, CF 406935, CF 408383, CF 408382, CF 408381, CF 408378, CF 408379, CF 408380, CF 408377, CF 408376, CF 408375, CF 408374, CF 409388, CF 408389, CF 407686, CF 408388, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007**”. Terenurile sunt delimitate la sud de strada Gardony Geza, iar la nord de centura (inel V).

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.Z. Director la comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 43/25.11.2004, terenul studiat se încadrează în zona propusă de locuire cu funcțiuni complementare.

Noul P.U.G. în lucru al comunei Dumbrăvița, pentru care a fost acordat avizul de principiu aprobat cu HCL nr. 104/26.11.2018, prevede o zonă cu funcțiune rezidențială – Lcm – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime D(S)+P+2E și D(S)+P+2E+M(Er).

## **1.3. Surse documentare și analitice**

### **1.3.1. Documentații urbanistice**

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița în lucru, având avizul de Principiu aprobat prin HCL nr. 104/26.11.2018, ca etapă preliminară;
- Planul Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare", aviz CJT 105/2008;
- Planul Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială", aviz CJT 24/2005;
- Planul Urbanistic Zonal – "Zonă de locuințe și servicii", aviz CJT 44/2020;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/12/2/a", aviz CJT 30/2009;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/13/1/a, A191/1/13/2/a", aviz CJT 29/2009;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/13/1/a, A191/1/13/2/a", aviz CJT 98/2004;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/15/b/3", aviz CJT 175/2008 – fără efect;
- Planul Urbanistic Zonal – "Locuințe și funcțiuni complementare parcelă cadastrală A191/1/14/a/2", aviz CJT 29/2009;

### **1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ**

### **1.3.3. Cadru legislativ**

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei

#### → Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a localității Dumbrăvița, parțial în intravilan (parcele CF 411251 – extravilan), cu acces din strada Gardony Geza, fiind mărginite la nord-est de traseul centurii (inel V).

Începând cu anul 2004, zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism elaborate și aprobate ce au definit caracterul rezidențial al zonei.

#### → Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole și zone rezidențiale, aflate în imediata vecinătate a terenurilor. Întreaga localitate a trecut printr-un amplu proces de urbanizare începând cu anul 2004, când a început trecerea terenurilor din domeniul agricol în intravilan prin diverse documentații de urbanism. Caracterul inițial propus prin majoritatea documentațiilor a fost de locuire individuală. În urma dezvoltării zonelor rezidențiale, în concordanță cu tendințele și cerințele actuale, funcțiunile propuse au evoluat spre locuire colectivă, astfel că zonele adiacente arterelor mari de circulație au fost reglementate ca parcele pentru locuire colectivă. Astfel de zone se pot observa de o parte și de alta a bd. Petre Țuțea.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Lcm – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime D(S)+P+2E și D(S)+P+2E+M(Er).

#### → Potențial de dezvoltare

În partea sudică a terenurilor studiate, pe parcelele dintre str. Gardony Geza și str. Mureș, există un studiu urbanistic în lucru ce prevede amplasarea unei zone ample pentru servicii – învățământ, ce va deservi partea de nord a localității, în conformitate cu propunerile documentației PUG în lucru. Totodată, strada Mureș va reprezenta o arteră majoră de circulație în momentul în care va fi întregit traseul și lărgită strada până la intersecția cu bd. Petre Țuțea. Strada Mureș reprezintă o cale principală de circulație racordată prin intermediul străzii Franyo Zoltan la artera de circulație principală a Dumbrăviței – str. Petofi Sandor. De asemenea, la ora actuală, transportul în comun este în funcțiune pe strada Mureș, făcând legătura cu Timișoara prin punctul de acces – Calea Aradului. Prin documentația PUG în lucru este propusă o nouă rețea de transport în comun, iar strada Mureș este prevăzută pentru a acomoda una din rețelele propuse.

O dată cu implementarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, infrastructura ce va deservi obiectivele va reprezenta un punct important în dezvoltarea urbanistică a zonei.

### 2.2 Încadrarea în localitate

#### → Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată din 25 de parcele, identificate prin CF 411251, CF 406934, CF 406933, CF 406936, CF 408387, CF 408386, CF 408385, CF 406938, CF 408384, CF

**Pr. nr. 318/PVB/21**

406937, CF 406935, CF 408383, CF 408382, CF 408381, CF 408378, CF 408379, CF 408380, CF 408377, CF 408376, CF 408375, CF 408374, CF 409388, CF 408389, CF 407686, CF 408388, Dumbrăvița, însumând o suprafață totală de 46.774 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Dumbrăvița și sunt bordate la:

- Nord – CF 412625 (centura inel V);
- Sud – CF 409136, CF 409122 (terenuri arabile), CF 413810 (drum - continuarea str. Gardony Geza);
- Est – CF 413699 (PUZ aprobat aviz CJT nr. 29/2009 – terenul nu este dezmembrat);
- Vest – parcela A191/1/15/b/3 (PUZ aprobat aviz CJT nr. 175/2008 – fără efect).

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu aparțin parțial în intravilanul localității Dumbrăvița, parțial în extravilan (parcele cu nr. CF 411251) și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între centură (inel V) și strada Gardony Geza.

Terenurile se află la o distanță de 2,5 km de zona centrală a orașului Dumbrăvița, respectiv la o distanță de aproximativ 5 km de intrarea în Timișoara (Calea Aradului).

În proximitatea amplasamentului se află arterele majore de circulație – bd. Petre Țuțea, la o distanță de 2km, respectiv str. Mureș la o distanță de 1km.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Banatului – Culoarul Mureșului, ce se găsește în partea de sud-est a Câmpiei de Vest.

Geologic, Câmpia Banatului se suprapune peste un fundament carpatic alcătuit din șisturi cristaline. Fundamentul este extrem de faliat, determinând un complex de fracturi; faliile orientate nord-sud sunt de tip panonic, iar cele orientate est-vest sunt de tip carpatic.

Depozitele acumulate peste acest fundament sunt neogene: nisipuri, pietrișuri, argile, gresii, marme, nisipuri argiloase. La suprafață sunt depozitele cuaternare: argile, nisipuri, depozite loessoide și nisipuri cu caracter fluvial. Datorită fundamentului faliat, regiunea este foarte labilă din punct de vedere tectonic.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice și submediteraneene, având:

- Temperatura minimă absolută: -30,9°C
- Temperatura maximă absolută: +42,5°C
- Temperatura medie anuală: +11°C
- Temperatura medie a iernii: -1...-3°C
- Temperatura medie a verii: +20...+22°C

### **2.4. Fondul construit**

Zona studiată are în prezent un caracter agricol în imediata vecinătate, respectiv zonă de servicii și zonă rezidențială în apropierea căilor majore de circulație.

În prezent, terenurile studiate au parțial destinație agricolă, parțial curți-construcții, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

## 2.5. Circulația

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră majoră reprezentată de inelul V de circulație, respectiv centura orașului Timișoara și au acces din strada Gardony Geza, stradă propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior spre lărgire la un profil de 12 m.

În proximitatea amplasamentului se află arterele majore de circulație – bd. Petre Țuțea, prevăzută în PUG în lucru cu un profil transversal de 25m, respectiv str. Mureș cu un profil transversal de 21m, artere ce vor realiza o conexiune facilă cu restul localității.

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 521 din 05.04.2021, emis de Primăria Municipiului Dumbrăvița, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în intravilan, extravilan, categoria de folosință arabil, curți construcții, drum, spații verzi, intravilan extins. Destinația conform PUZ director aprobat prin HCL 43/25.11.2004 și aviz de principiu PUG aprobat prin HCL 104/2018, arealul este constituit din zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, locuințe unifamiliale și dotări aferente, zonă pentru instituții publice și servicii și zonă spații plantate, agrement și sport.

Amplasamentul studiat cuprinde parcele identificate prin:

### 01. C.F. nr. 411251 Timișoara

Nr. Cad.: 411251

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 26.774 mp

Proprietar: Bura Tatiana-Gurbănești

Fără înscrieri privitoare la sarcini

### 02. C.F. nr. 408389 Timișoara

Nr. Cad.: Cc191/1/14/a/2/24

Categorie de folosință: drum, intravilan

S= 449 mp

Proprietar: Comuna Dumbrăvița

Fără înscrieri privitoare la sarcini

### 03. C.F. nr. 407686 Timișoara

Nr. Cad.: Cc131/1/14/a/2/23

Categorie de folosință: spații verzi intravilan extins

S= 1.408 mp

Proprietar: Martin Tiron Florin, Martin Doina, Fodor Dan-Cristian,  
Fodor Mihai, Fodor Emilia

Fără înscrieri privitoare la sarcini

### 04. C.F. nr. 408388 Timișoara

Nr. Cad.: Cc191/1/14/a/2/22

Categorie de folosință: drum, intravilan

S= 4.023 mp

Proprietar: Comuna Dumbrăvița

Fără înscrieri privitoare la sarcini

- 05. C.F. nr. 406936** Timișoara  
Nr. Cad.: 406936  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 1.001 mp  
Proprietar: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 06. C.F. nr. 406933** Timișoara  
Nr. Cad.: 406933  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 612 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 07. C.F. nr. 406934** Timișoara  
Nr. Cad.: 406934  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 608 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 08. C.F. nr. 408387** Timișoara  
Nr. Cad.: 408387  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 603 mp  
Proprietari: SC TRE GOBBI SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 09. C.F. nr. 408386** Timișoara  
Nr. Cad.: 408386  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 601 mp  
Proprietari: S.C. IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 10. C.F. nr. 408385** Timișoara  
Nr. Cad.: 408385  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 601 mp  
Proprietari: LPFT 2009 SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 11. C.F. nr. 406938** Timișoara  
Nr. Cad.: 406938  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 815 mp

Proprietari: SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**12. C.F. nr. 408384** Timișoara

Nr. Cad.: 408384  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 600 mp  
Proprietari: SC R.E.A. SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**13. C.F. nr. 406937** Timișoara

Nr. Cad.: 406937  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 600 mp  
Proprietari: SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**14. C.F. nr. 406935** Timișoara

Nr. Cad.: 406935  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 600 mp  
Proprietari: SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**15. C.F. nr. 408383** Timișoara

Nr. Cad.: 408383  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 600 mp  
Proprietari: LPFT 2009 SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**16. C.F. nr. 408382** Timișoara

Nr. Cad.: 408382  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 600 mp  
Proprietari: LPFT 2009 SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**17. C.F. nr. 408381** Timișoara

Nr. Cad.: 408381  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 601 mp  
Proprietari: LPFT 2009 SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

- 18. C.F. nr. 408378** Timișoara  
Nr. Cad.: 408378  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 705 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 19. C.F. nr. 408379** Timișoara  
Nr. Cad.: 408379  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 664 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 20. C.F. nr. 408380** Timișoara  
Nr. Cad.: 408380  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 627 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 21. C.F. nr. 408377** Timișoara  
Nr. Cad.: 408377  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 874 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 22. C.F. nr. 408376** Timișoara  
Nr. Cad.: 408376  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 863 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 23. C.F. nr. 408375** Timișoara  
Nr. Cad.: 408375  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 645 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini
- 24. C.F. nr. 408374** Timișoara  
Nr. Cad.: 408374  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 649 mp



Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

**25. C.F. nr. 409388** Timișoara  
Nr. Cad.: 409388  
Categorie de folosință: curți construcții  
S= 651 mp  
Proprietari: Societatea JV Development SRL  
Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

## 2.7. Echipare edilitară

Zona nu este dotată cu utilități. Prin documentația PUZ se propune echiparea terenurilor pentru realizarea construcțiilor pe viitoarele parcele. Conform PUG aflat în lucru, dotarea zonei cu utilități se prezintă în felul următor:

- Alimentarea cu gaz – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află la intersecția str. Gardony Geza cu bd. Petre Țuțea
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află la intersecția str. Gardony Geza cu bd. Petre Țuțea
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș

## 2.8. Probleme de mediu

### • RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință curți construcții (parcelele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 18/15.02.2007), respectiv teren arabil în extravilan pentru parcela identificată prin CF nr. 411251. Terenurile nu conțin nici un fond construit, iar vecinătățile sunt alcătuite de asemenea din terenuri libere de construcții. Terenul este relativ plan și orizontal și nu prezintă elemente de vegetație de dimensiuni considerabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

### • EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

### • MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE  
Nu e cazul.
- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC  
Nu e cazul.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Primăria Municipiului Dumbrăvița, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragera de 25.5m față de traseul centurii, conform cu documentații de urbanism deja aprobate în vecinătate și rezervarea suprafeței rezultate pentru spații verzi de protecție față de centură;
- Prevederea unui profil stradal de 17m în partea nordică a terenurilor și continuarea traseelor stradale propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior;
- Retragera de minim 5m față de limitele parcelelor rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Pentru zona de servicii, o retragere de 2m (minim h/2) față de circulația pietonală propusă, respectiv retragere de 3m (minim h/2) față de parcelele de locuințe colective;
- Regim de construire: maxim **S+P+2E+Er – dotări și servicii**;
- Regim de construire: maxim **S+P+2E+Er – locuințe colective**;
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=40%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1,44**

### 3.2. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 25 de parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Se va prevedea o zonă verde distinctă în suprafață de 1.926 mp, reprezentând 7,19% din parcela inițială, nereglementată anterior (CF 411215). Spațiul verde existent, parcela cu nr. CF 407686 cu suprafață de 1.408mp, a fost reglementată prin PUZ aprobat

prin HCL 18/15.02.2007 și nu se intervine asupra ei. În total, pentru întreaga suprafață studiată în cadrul documentației, se asigură un procent de 7,13% de spații verzi.

Terenurile vor fi împărțite în subzone funcționale după cum urmează:

- Locuințe colective și funcțiuni complementare
- Dotări și servicii
- Spații verzi
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile. Drept urmare, cadrul natural existent nu poate fi pus în valoare, ci mai degrabă se poate dezvolta o strategie urbanistică echilibrată pentru a asigura dotarea cu zone verzi într-un raport optim cu suprafețele construite propuse, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Este propusă o zonă de spații verzi de 3.334mp (1.408mp existent și 1.926mp propus) cu un procent de 7,13% din suprafața totală a terenurilor studiate. În plus, sunt prevăzute plantări de arbori de talie joasă, medie sau înaltă în cadrul fiecărei parcele, respectiv obligativitatea asigurării unui procent de minim 20% din suprafață pentru spații verzi pe fiecare parcelă în parte.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Conform PUZ Director Dumbrăvița, în cadrul documentației s-au stabilit următoarele profiluri transversale pentru drumurile rezultate în urma dezmembrării terenurilor vecine reglementate prin documentații de urbanism:

- Pentru strada Gardony Geza se va asigura profilul de 12,00m prevăzut în PUZ Director Dumbrăvița, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de aprox. 6,00m;
- Pentru breteaua centurii se va asigura profilul de 17,00m prevăzut în PUZ Director Dumbrăvița;
- Pentru toate celelalte străzi propuse se vor asigura profiluri stradale cu lățimea de 12,00m.

### **3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este - Locuințe colective și funcțiuni complementare.

### 3.5.1. Bilanț teritorial

Bilanț raportat la suprafața terenului neurbanizat (CF 411251):

Suprafața terenului	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Teren arabil în extravilan	26.774 mp	100%	0	0
Zonă dotări și servicii	0	0	1.339 mp	5,00%
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	18.566 mp	69,35%
Zonă spații verzi amenajate	0	0	1.926 mp	7,19%
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0	0	4.943 mp	18,46%
<b>TOTAL</b>	<b>26.774 mp</b>	<b>100%</b>	<b>26.774 mp</b>	<b>100%</b>

Bilanț raportat la suprafața terenurilor ce au fost urbanizate prin PUZ aprobat cu aviz CJT nr. 121/2006 (HCL nr. 18/15.02.2007):

Suprafața terenului	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Zonă dotări și servicii	1.001 mp	5,01%	1.001 mp	5,01%
Zonă locuințe unifamiliale	13.119 mp	65,60%	0	0
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	13.119 mp	65,60%
Zonă spații verzi amenajate	1.408 mp	7,04%	1.408 mp	7,04%
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	4.472 mp	22,35%	4.472 mp	22,35%
<b>TOTAL</b>	<b>20.000 mp</b>	<b>100%</b>	<b>20.000 mp</b>	<b>100%</b>

Bilanț teritorial global:

Suprafața terenului	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Teren arabil în extravilan	26.774 mp	57,24%	0	0
Zonă dotări și servicii	1.001 mp	2,14%	2.340 mp	5,00%
Zonă locuințe unifamiliale	13.119 mp	28,05%	0	0
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	0	0	31.685 mp	67,74%
Zonă spații verzi amenajate	1.408 mp	3,01%	3.334 mp	7,13%
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	4.472 mp	9,56%	9.415 mp	20,13%
<b>TOTAL</b>	<b>46.774 mp</b>	<b>100%</b>	<b>46.774 mp</b>	<b>100%</b>

### 3.5.2. Indicatori urbanistici

#### Zonă dotări și servicii

- Regim de înălțime max. S+P+2E+Er
- P.O.T. max.= 40%
- C.U.T. max.= 1,44
- Hmax.= 18,50m (116,00m față de Nivelul Mării Negre)
- Hcornișă max.= 14,50m (112,00m față de Nivelul Mării Negre)
- Zone verzi minim 20% din suprafața parcelei

#### Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime max. S+P+2E+Er
- P.O.T. max.= 40%
- C.U.T. max.= 1,44
- Hmax.= 18,50m (116,00m față de Nivelul Mării Negre)
- Hcornișă max.= 14,50m (112,00m față de Nivelul Mării Negre)
- Zone verzi minim 20% din suprafața parcelei

**Zonă spații verzi amenajate** – conform prevederilor Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, pentru amplasarea și amenajarea de alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere:

- Regim de înălțime max. P
- P.O.T. max.= 10%
- C.U.T. max.= 0,1

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderile de rețele se realizează în felul următor:

- pe terenuri din domeniu privat, extinderile se realizează exclusiv de către beneficiar/investitor;
- pe terenuri din domeniu public, extinderile se realizează de către beneficiarii/investitorii interesați sau din fonduri publice, în baza hotărârilor Consiliilor Locale.

### 3.7. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenurilor, 9.415 mp, reprezentând 20,13% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Conceptul pe care se bazează propunerea de parcelare a terenurilor pornește de la dezvoltarea unei zone pentru dotări și servicii amplasate în partea de nord, în relație cu breteaua centurii. În documentația anterioară (aprobată cu HCL 18/15.02.2007), s-a amplasat o zonă pentru dotări și servicii în același mod, adiacent bretelei. Totodată, a fost definită o cale de acces pietonală de 1,50m lățime, adiacentă parcelei pentru dotări și servicii, ce leagă traseul bretelei de traseul străzii propuse în interiorul parcelei. Acest acces pietonal se află acum pe aceeași parcelă cu drumurile instituite, aflate în proprietate publică. Documentația de față propune întregirea acestui acces pietonal, prin rezervarea unei fâșii de 1,50m lățime pe parcela neurbanizată, adiacent traseului existent. Astfel, parcela existentă și parcela nou propusă pentru dotări și servicii vor beneficia împreună de acest acces pietonal.

Pentru parcelele urbanizate anterior prin PUZ (aprobat cu HCL 18/15.02.2007), se propune unificarea lor în vederea constituirii a două parcele mai generoase, astfel încât să poată acomoda funcțiunea de locuire colectivă.

Pentru parcela neurbanizată, aflată în extravilan, propunerile urbanistice presupun delimitarea unor parcele în continuarea celor de pe terenul vecin, astfel încât să asigurăm o coerență din punct de vedere urbanistic. Rețeaua stradală existentă este continuată și racordată la propunerile documentațiilor aprobate anterior.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Conform planșei "Circulația terenurilor" sunt prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat;
- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
	EXISTENT		PROPUS	
	Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	40.894 mp	87,43%	35.433 mp
Teren proprietate publică de interes local a comunei Dumbrăvița	4.023 mp	8,60%	9.415 mp	8,60%
Teren proprietate publică de interes național	449 mp	0,96%	449 mp	0,96%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	0	0	8.208 mp	17,55%
Teren proprietate privată, reglementat prin PUZ aprobat cu aviz CJT nr. 121/2006, cu intenția de a fi trecut în domeniul public al unității administrativ teritoriale	1.408 mp	3,01 %	1.408 mp	3,01 %
<b>TOTAL</b>	<b>46.774 mp</b>	<b>100%</b>	<b>46.774 mp</b>	<b>100%</b>

#### 4. CATEGORIILE DE COSTURI

ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

##### ☞ Costuri suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi în cadrul parcelelor constituite

#### 5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - “**Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007**” s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
Arh. Paula Candroi

Specialist RUR  
Arh. Răzvan Negrișanu