

STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE
COLECTIVE**

Beneficiari: **PRISECARU GIGEL, ROF FLORIN si ROF MIHAELA SABINA**

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L. , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16**

Amplasament: **Jud. Timis, com. Dumbravita, CF 410171 si CF 411581**

Nr. proiect: **215/2021**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal
Studiu de oportunitate**

Data elaborarii: **Septembrie 2021**

BORDEROU

PIESE SCRISE

SURSE DOCUMENTARE

DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN
ACCESIBILITATE
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI
ECHIPARE EDILITARA
DISFUNCTIONALITATI

PROPUNERI DE DEZVIOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
PREVEDERI ALE P.U.G.
VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL
ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL
ACCESE AUTO
DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
CATEGORII DE COSTURI

CONCLUZII

PIESE DESENATE

01A - PLAN DE INCADRARE
02A - SITUATIA EXISTENTA
03A - REGELEMENTARI URBANISTICE
04A - PROPUNERE DE MOBILARE

MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru documentatia prezentata au fost studiate urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General actual al com. Dumbravita
- Planul Urbanistic General al com. Dumbravita - aflat in curs de aprobare
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL 31 din 26.04.2007

2. DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA

Terenul se afla in intravilanul com Dumbravita, in intravilanul extins al comunei, in partea de Nord-Vest. Este un teren viran, format din 2 parcele, in suprafata totala de 15.232 mp. Proprietarii sunt persoane fizice.

Vecinatatile terenului sunt:

- la Nord-Est – canalul HPr15
- la Sud-Vest - strada Beregsaului
- la Vest – teren viran
- La Est – teren viran

CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN

Conform PUZ aprobat prin HCL 31 din 26.04.2007 si conform extrase CF – terenurile sunt curti constructii in intravilan extins pentru agrement si zona verde

Conform PUG nou, aflat in curs de avizare, terenul este format din 3 zone functionale:

- zona verde de protectie a canalului Hpr15
- zona verde publica cu acces nelimitat
- zona pentru activitati economice cu caracter terciar aferente agrementului si sportului

Este un teren viran, fara constructii, aflat in sa intr-o zona in plina dezvoltare, zona cu caracter de locuire.

ACCESIBILITATE

Terenul este accesibil de pe str. Beregsaului, strada de 12 m latime.

SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul studiat este format din 2 parcele, inscrise in CF astfel:

- CF 411581 – 6.469 mp - teren intravilan pentru zona verde si agrement - proprietate privata
- CF 410171 - 8.763 mp - teren intravilan curti constructii pentru zona verde si agrement - proprietate privata

ECHIPARE EDILITARA

In zona sunt toate utilitatile:

- apa
- canalizare
- gaz
- curent electric
- telecomunicatii

DISFUNCTIONALITATI

Cu toate ca terenul este amplasat intr-o locatie strategica, exista in continuare disfunctionalitati:

- Existenta mai multor terenuri in vecinatate care nu au fost inca urbanizate.
- O parte din drumurile de acces la terenul studiat sunt inca drumuri de pamant.

3.PROPUNERI DE DEZVIOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform datelor analizate si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca pentru a se putea realiza investitia propusa si solicitata prin tema de proiectare, este necesara realizarea si aprobarea unui PUZ.

PREVEDERI ALE P.U.G.

In PUG-ul actual terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, fiind amplasat in extravilan. Acesta a fost introdus in intravilan prin PUZ aprobat prin HCL 31 din 26.04.2007

Conform PUG nou, aflat in curs de avizare, terenul este format din 3 zone functionale:

- zona verde de protectie a canalului Hpr15
- zona verde publica cu acces nelimitat
- zona pentru activitati economice cu caracter terțiar aferente agrementului si sportului

VALORIFICAREA TERENULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

ZONIFICARE, INDICI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

Prezentul proiect are ca scop urbanizarea parcelelor studiate in vederea realizarii unor parcele pentru locuinte colective.

Funcțiunile propuse vor fi doar funcțiuni fara impact asupra mediului.

Indici urbanistici propusi:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2

Regim de inaltime maxim = D(S)+P+2E sau D(S)+P+2E+M(Er)

H maxim = 14,00 m

Spatii verzi minim = 20% pe fiecare parcela

Dupa parcelare rezulta urmatoarele zone functionale:

- circulatii (strazi noi) – 2.599,61 mp
- 15 parcele pentru locuinte colective in suprafata totala de 10.252,10 mp
- 2 parcele de zona verde in suprafata totala de 2.380,29 mp

ACCESSE AUTO SI LOCUIR DE PARCARE

Este propusa extinderea a 2 strazi existente, de 12 m, din care se va realiza accesul la parcelele proiectate.

Locurile de parcare aferente fiecare parcele se vor realiza exclusiv in interiorul parcelei, se vor asigura cate 2 locuri de parcare/ unitate locativa.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Investitia se va racorda la toate utilitatile necesare - apa/canal, gaz si curent existente in zona.

Colectarea si depozitarea deseurilor va avea loc in containere speciale, in functie de specificul deseurilor si vor fi evacuate pe baza de contract, de societatea de salubritate locala. Se vor amenaja suprafete destinate pubelelor pe fiecare parcela.

CATEGORII DE COSTURI

Investitia va fi suportata integral de catre initiatorii lucrarii.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca zona functionala de locuinte colective propusa prin prezenta documentatie se intergreaza perfect in specificul actual al zonei, aflata in plina dezvoltare.

Intocmit,

Arh. Bianca Luca