

## **FOAIE DE CAPAT**

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

*cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018*

AMPLASAMENT:                   Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,  
  localitatea DUMBRAVITA,  
  C.F. Nr. 412491, CAD nr. 412491 (nr. Cad vechi A80/1/4)

BENEFICIAR:                    **ROSU CAROLINA**  
  **DRAPOS ELISABETA**

PROIECT NR.:                    **U 35 / 2018**

FAZA:                               **PUZ - ETAPA 3**

DATA ELABORARII:            **AUGUST 2021**

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

Specialist cu drept de semnatura RUR:    Loredana Marilena PESCARU

# 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, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018**

- Amplasament: **comuna DUMBRAVITA, sat DUMBRAVITA  
CF nr. 412491, Cad. nr. 412491 (nr. cad vechi A80/1/4)**
- Faza de proiectare: **PUZ - ETAPA 3**
- Beneficiari: **ROSU CAROLINA  
DRAPOS ELISABETA**
- Proiectant general: **“FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.**
- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. Loredana Marilena PESCARU**
- Data elaborarii: **AUGUST 2021**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatie in vederea parcelarii si reglementarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **171/06.02.2020**, prelungit, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018,prelungit, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, extravilan, parcela cu nr. **Cad 412491 si C.F. Nr. 412491** si a avizului de oportunitate nr. 5260/19.02.2019.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand nr. Cad. 412491 (top. **A80/1/4**) conform extras CF nr. 412491 .

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 32.500 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 - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
- la SUD - A80/1/16, A80/1/15 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la VEST - A80/1/3 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la EST - A80/1/5 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala.

### 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 45° 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 ( 10,6° 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  $T_c = 1,0$  sec., și  $K_s = 0,16$  ( grad VII MSK. )

Nivelul apei subterane :

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

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

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

## **2.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul din Timișoara in comuna Dumbravita se face pe strada Principala, strada Petofi Sandor, pana in dreptul strazii Eftimie Murgu, apoi pe strada Tarcului si pe bulevardul Ion Creanga, (De 84).

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata**

- Nr CF 412491, parcela cu nr cad. 412491 ( nr. Cad. Vechi A80/1/4) in suprafata de 32.500 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.

### **Gradul de ocupare cu fond construit**

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii

### **Existenta unor riscuri naturale**

Nu este cazul.

### **Principalele disfunctionalitati**

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b>		
* drum de acces din De 83 aflat la N	* profil necorespunzator traficului * drum modernizat partial cu imbracaminte de asfalt	* modernizare strada de acces * largire profil la 26m si continuarea drumurilor existente din zona
		* continuarea drumurilor de existente la vest si la est (strada Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires) - profile de 12m
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	Nivelul apei subterane : NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural	nu se recomanda realizarea de subsoluri datorita nivelului apelor subterane
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	* teren liber deconstructii *lipsa retelelor utilitare	Viabilizarea amplasamentului, echipare edilitara completa

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

### **Alimentare cu apa si canalizare**

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga (Ø160mm ) si pe strada Dvorjak, Ø110mm.

Exista retea de canalizare menajera pe bul Ion Creanga, din PVC 315 mm.

### **Alimentarea cu energie electrică**

În momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica de joasa tensiune pe strazile Ion Creanga, strada Dvorjak, strada Schubert, strada Schumann, strada Paganini, conform aviz E-Distributie Banat S.A. nr. 08087494/24.05.2021 .

### **Iluminat public**

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe bul Ion Creanga.

### **Canalizație telecomunicații**

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații pe bul. Ion Creanga si strada Paganini, conform aviz Telekom nr.898/24.05.2021 .

### **Alimentarea cu gaz**

În momentul actual, în zona studiată există rețea de gaz în partea de nord, pe bul. Ion Creanga, conform aviz DelGaz Grid nr. 212520327/10.08.2020.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona este lipsită de factori de poluare. 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 intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform cerintelor HCJ Timis 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis si a certificatului de Urbanism nr. 171/06.02.2020, prelungit .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată are potential 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. Pe bul. Ion Creanga este propusă realizarea de locuințe colective.

### **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. 171 din 06.02.2020, prelungit, emis de primăria comunei Dumbravița.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt 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 zona. Străzile adiacente zonei studiate vor respecta trama străzilor propusă din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26m, străzile Schubert, Schuman, Paganini și Buenos Aires sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6 parte carosabilă pe tramă strădală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

#### **3.4.2. Profile transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor 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 profilele transversale pentru străzi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect strădal de 12.00 m lățime (străzile Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires). Bul. Ion Creanga este propus drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect strădal de 26.00m.

#### **3.4.3. Transportul în comun**

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor și pe strada Ion Creanga..

#### **3.4.4. Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

#### **3.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,00 m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

#### **3.4.6. Sistemizarea verticală**

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi

încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 32.500 mp , intr-un numar de 35 de parcele, din care:

- 26 parcele pentru locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- 3 parcele pentru functiuni complementare la parter si locuinte colective (maxim 3 unitati locative/parcela) la etaj ;
- 1 parcela pentru zona verde;
- 5 parcele pentru cai de circulatii.

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+2E.
- 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 .

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele





nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

### **Regimul de înălțime**

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

Regim de inaltime propus pentru parcelele de la strada Ion Creanga -> P+2E.

### **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		PROPUS						
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
CF NR. 412491	32500								
Total suprafata teren PUZ	32500	100,00%	32500	100,00%					
Zona de locuinte individuale maxim 2 apartamente/parcela			22566	69,43%	35,00%	1,00	P+1E+M	7m	11m
Zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj (maxim 3 apartamente/parcela)			3469	10,67%	40,00%	1,20	P+2E	10,5m	14,5m
Zona verde			1924	5,92%					
Circulatii si zone verzi de aliniament			4541	13,97%					

### **Indici urbanistici :**

#### **- locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela:**

->Tipologia de construire: izolat

- retragere fata de aliniament 6,00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m pentru parcelele 8÷17, 19÷30

- retragere fata de limita posterioara min. 15,00m pentru parcelele 4÷7

- retragere fata de limitele laterale:

- 
- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
  - pentru constructii P+1E+M
- retragere de min. 2,00m pe o latura si Hcornisa /2 pe latura opusa

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

**- zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj:**

- >Tipologia de construire: izolat
- 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+2E retragere Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

### **3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

#### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Dumbravita. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza prin extinderea rețelor existente și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID. Se propune ca extinderea sa aiba diametrul de 160 x 11,8 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.2. CANALIZARE.**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea

apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Dumbravita. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul strazilor noi realizate cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. De-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, rețeaua de canalizare va fi realizată cu o conductă din PVC, având diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un doua bazine de retenție propuse conform planșelor anexate. Volumul total al bazinelor de retenție va fi de 670 m<sup>3</sup>. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în **HCn 91**, situat în partea de est a parcelei, la o distanță de 670m, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 670,00 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 20.475,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

### **3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea

consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este  $P_i=52 \times 12 \text{ kW} = 624 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}=52 \times 6 \text{ kW} = 312 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este  $P_i=3 \times 15 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}=3 \times 10 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 5 \times 0,125 \text{ W} = 0,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala(locuinte+servicii+iluminat public) este  $P_i=669.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 342.625 \text{ kW}$ .

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.4. ILUMINAT PUBLIC**

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.5. CANALIZATIE TELECOMUNICATII**

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

### **3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

#### **a Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei retele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

#### **b Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

#### **c Organizarea sistemelor de spații verzi.**

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1769 mp (5,44% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

În afara de această suprafață se va amenaja 20% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă verde pentru recreere.

#### **d Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.**

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 26m la nord (bul. Ion Creangă), 12m celelalte drumuri.

Terenul aferent zonei reglementată pentru căile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

#### 01. Obiective de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse	4541	mp	locala
Spatiu verde	1924	mp	locala
alimentare cu apa propusa	340	mp	locala
Canalizare menajera propusa	340	ml	locala
Rigole pluviale propuse	570	ml	locala
Retea electrica subterana propusa	340	ml	locala
Stalpi de iluminat metalici	5	buc	locala

#### 02. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

**Terenuri proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice;

**Terenuri proprietate publica:**

- de interes local (drumuri existente: De 83, );
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91);

#### 03. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 25,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U35.05 - "Proprietatea asupra terenurilor".

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	32500	100,00%	26035	80,11%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			6465	19,89%
<b>Total</b>	32500		32500	100,00%

---

## 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 Zonal cu caracter director - Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înălțime, functiune, aliniament.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

## **FOAIE DE CAPAT**

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

*cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018*

AMPLASAMENT:                   Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,  
  localitatea DUMBRAVITA,  
  C.F. Nr. 412491, CAD nr. 412491 (nr. Cad vechi A80/1/4)

BENEFICIAR:                    **ROSU CAROLINA**  
  **DRAPOS ELISABETA**

PROIECT NR.:                   **U 35 / 2018**

FAZA:                               **PUZ - ETAPA 3**

DATA ELABORARII:           **AUGUST 2021**

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

Specialist cu drept de semnatura RUR:    Loredana Marilena PESCARU



# 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, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018**

- Amplasament: **comuna DUMBRAVITA, sat DUMBRAVITA  
CF nr. 412491, Cad. nr. 412491 (nr. cad vechi A80/1/4)**
- Faza de proiectare: **PUZ - ETAPA 3**
- Beneficiari: **ROSU CAROLINA  
DRAPOS ELISABETA**
- Proiectant general: **“FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.**
- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. Loredana Marilena PESCARU**
- Data elaborarii: **AUGUST 2021**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatie in vederea parcelarii si reglementarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **171/06.02.2020**, prelungit, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018,prelungit, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, extravilan, parcela cu nr. **Cad 412491 si C.F. Nr. 412491** si a avizului de oportunitate nr. 5260/19.02.2019.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand nr. Cad. 412491 (top. **A80/1/4**) conform extras CF nr. 412491 .

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 32.500 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 - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
- la SUD - A80/1/16, A80/1/15 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la VEST - A80/1/3 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la EST - A80/1/5 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala.

### 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 45° 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 ( 10,6° 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  $T_c = 1,0$  sec., și  $K_s = 0,16$  ( grad VII MSK. )

Nivelul apei subterane :

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

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

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

## **2.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul din Timișoara in comuna Dumbravita se face pe strada Principala, strada Petofi Sandor, pana in dreptul strazii Eftimie Murgu, apoi pe strada Tarcului si pe bulevardul Ion Creanga, (De 84).

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### ***Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata***

- Nr CF 412491, parcela cu nr cad. 412491 ( nr. Cad. Vechi A80/1/4) in suprafata de 32.500 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.

### ***Gradul de ocupare cu fond construit***

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii

### ***Existenta unor riscuri naturale***

Nu este cazul.

### Principalele disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b>		
* drum de acces din De 83 aflat la N	* profil necorespunzator traficului * drum modernizat partial cu imbracaminte de asfalt	* modernizare strada de acces * largire profil la 26m si continuarea drumurilor existente din zona
		* continuarea drumurilor de existente la vest si la est (strada Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires) - profile de 12m
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	Nivelul apei subterane : NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural	nu se recomanda realizarea de subsoluri datorita nivelului apelor subterane
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	* teren liber deconstructii *lipsa retelelor utilitare	Viabilizarea amplasamentului, echipare edilitara completa

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

### Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga (Ø160mm ) si pe strada Dvorjak, Ø110mm.

Exista retea de canalizare menajera pe bul Ion Creanga, din PVC 315 mm.

### Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica de joasa tensiune pe strazile Ion Creanga, strada Dvorjak, strada Schubert, strada Schumann, strada Paganini, conform aviz E-Distributie Banat S.A. nr. 08087494/24.05.2021 .

### Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe bul Ion Creanga.

### Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații pe bul. Ion Creanga si strada Paganini, conform aviz Telekom nr.898/24.05.2021 .

### Alimentarea cu gaz

În momentul actual, în zona studiată există rețea de gaz în partea de nord, pe bul. Ion Creanga, conform aviz DelGaz Grid nr. 212520327/10.08.2020.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona este lipsită de factori de poluare. 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 intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform cerintelor HCJ Timis 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis si a certificatului de Urbanism nr. 171/06.02.2020, prelungit .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată are potential 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. Pe bul. Ion Creanga este propusă realizarea de locuințe colective.

### **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. 171 din 06.02.2020, prelungit, emis de primăria comunei Dumbravița.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt 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 zona. Străzile adiacente zonei studiate vor respecta trama strădala propusă din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26m, străzile Schubert, Schuman, Paganini și Buenos Aires sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6 parte carosabilă pe tramă strădală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

#### **3.4.2. Profile transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor 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 profilele transversale pentru străzi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect strădal de 12.00 m lățime (străzile Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires). Bul. Ion Creanga este propus drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect strădal de 26.00m.

#### **3.4.3. Transportul în comun**

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor și pe strada Ion Creanga..

#### **3.4.4. Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

#### **3.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,00 m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

#### **3.4.6. Sistemizarea verticală**

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi

încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 32.500 mp , într-un număr de 35 de parcele, din care:

- 26 parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcela;
- 3 parcele pentru funcțiuni complementare la parter și locuințe colective (maxim 3 unități locative/parcela) la etaj ;
- 1 parcelă pentru zona verde;
- 5 parcele pentru cai de circulații.

Soluția propusă, este prevăzută să se realizeze etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit.

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

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări și 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 locuințe și dotări și servicii compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de înălțime P ÷ maxim P+2E.
- 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 și 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 locuințe cu două unități locative, locuințe colective și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit .

Realizarea de spații de comerț și servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele



nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

### **Regimul de înălțime**

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

Regim de inaltime propus pentru parcelele de la strada Ion Creanga -> P+2E.

### **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		PROPUS						
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
CF NR. 412491	32500								
Total suprafata teren PUZ	32500	100,00%	32500	100,00%					
Zona de locuinte individuale maxim 2 apartamente/parcela			22566	69,43%	35,00%	1,00	P+1E+M	7m	11m
Zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj (maxim 3 apartamente/parcela)			3469	10,67%	40,00%	1,20	P+2E	10,5m	14,5m
Zona verde			1924	5,92%					
Circulatii si zone verzi de aliniament			4541	13,97%					

### **Indici urbanistici :**

#### **- locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela:**

->Tipologia de construire: izolat

- retragere fata de aliniament 6,00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m pentru parcelele 8÷17, 19÷30

- retragere fata de limita posterioara min. 15,00m pentru parcelele 4÷7

- retragere fata de limitele laterale:



- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
- pentru constructii P+1E+M
- retragere de min. 2,00m pe o latura si Hcornisa /2 pe latura opusa

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

**- zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj:**

- >Tipologia de construire: izolat
- 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+2E retragere Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

### **3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

#### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Dumbravita. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza prin extinderea rețelor existente și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID. Se propune ca extinderea sa aiba diametrul de 160 x 11,8 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.2. CANALIZARE.**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea

apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Dumbravita. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul strazilor noi realizate cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. De-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, rețeaua de canalizare va fi realizată cu o conductă din PVC, având diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un doua bazine de retenție propuse conform planșelor anexate. Volumul total al bazinelor de retenție va fi de 670 m<sup>3</sup>. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în **HCn 91**, situat în partea de est a parcelei, la o distanță de 670m, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 670,00 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 20.475,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

### **3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea

consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este  $P_i=52 \times 12 \text{ kW} = 624 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 52 \times 6 \text{ kW} = 312 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este  $P_i=3 \times 15 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 3 \times 10 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 5 \times 0,125 \text{ W} = 0,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala (locuinte + servicii + iluminat public) este  $P_i=669.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 342.625 \text{ kW}$ .

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.4. ILUMINAT PUBLIC**

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.5. CANALIZATIE TELECOMUNICATII**

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

### **3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

#### **a Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei retele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

#### **b Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

#### **c Organizarea sistemelor de spații verzi.**

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1769 mp (5,44% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

În afara de această suprafață se va amenaja 20% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă verde pentru recreere.

#### **d Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.**

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 26m la nord (bul. Ion Creangă), 12m celelalte drumuri.

Terenul aferent zonei reglementată pentru căile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

#### 01. Obiective de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse	4541	mp	locala
Spatiu verde	1924	mp	locala
alimentare cu apa propusa	340	mp	locala
Canalizare menajera propusa	340	ml	locala
Rigole pluviale propuse	570	ml	locala
Retea electrica subterana propusa	340	ml	locala
Stalpi de iluminat metalici	5	buc	locala

#### 02. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

**Terenuri proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice;

**Terenuri proprietate publica:**

- de interes local (drumuri existente: De 83, );
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91);

#### 03. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 25,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U35.05 - "Proprietatea asupra terenurilor".

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	32500	100,00%	26035	80,11%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			6465	19,89%
<b>Total</b>	32500		32500	100,00%

---

## 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 Zonal cu caracter director - Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înălțime, functiune, aliniament.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

## **FOAIE DE CAPAT**

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

*cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018*

AMPLASAMENT:                   Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,  
  localitatea DUMBRAVITA,  
  C.F. Nr. 412491, CAD nr. 412491 (nr. Cad vechi A80/1/4)

BENEFICIAR:                    **ROSU CAROLINA**  
  **DRAPOS ELISABETA**

PROIECT NR.:                    **U 35 / 2018**

FAZA:                               **PUZ - ETAPA 3**

DATA ELABORARII:            **AUGUST 2021**

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

Specialist cu drept de semnatura RUR:    Loredana Marilena PESCARU

# 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, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018**

- Amplasament: **comuna DUMBRAVITA, sat DUMBRAVITA  
CF nr. 412491, Cad. nr. 412491 (nr. cad vechi A80/1/4)**
- Faza de proiectare: **PUZ - ETAPA 3**
- Beneficiari: **ROSU CAROLINA  
DRAPOS ELISABETA**
- Proiectant general: **“FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.**
- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. Loredana Marilena PESCARU**
- Data elaborarii: **AUGUST 2021**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatie in vederea parcelarii si reglementarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **171/06.02.2020**, prelungit, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018,prelungit, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, extravilan, parcela cu nr. **Cad 412491 si C.F. Nr. 412491** si a avizului de oportunitate nr. 5260/19.02.2019.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand nr. Cad. 412491 (top. **A80/1/4**) conform extras CF nr. 412491 .

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 32.500 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 - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
- la SUD - A80/1/16, A80/1/15 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la VEST - A80/1/3 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la EST - A80/1/5 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala.

### 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 45° 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 ( 10,6° 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<sub>max</sub> = 0,80 fata de nivelul terenului natural

NH<sub>med</sub> = 1,50 fata de nivelul terenului natural

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

## **2.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul din Timișoara in comuna Dumbravita se face pe strada Principala, strada Petofi Sandor, pana in dreptul strazii Eftimie Murgu, apoi pe strada Tarcului si pe bulevardul Ion Creanga, (De 84).

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata**

- Nr CF 412491, parcela cu nr cad. 412491 ( nr. Cad. Vechi A80/1/4) in suprafata de 32.500 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.

### **Gradul de ocupare cu fond construit**

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii

### **Existenta unor riscuri naturale**

Nu este cazul.

### Principalele disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b>		
* drum de acces din De 83 aflat la N	* profil necorespunzator traficului * drum modernizat partial cu imbracaminte de asfalt	* modernizare strada de acces * largire profil la 26m si continuarea drumurilor existente din zona
		* continuarea drumurilor de existente la vest si la est (strada Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires) - profile de 12m
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	Nivelul apei subterane : NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural	nu se recomanda realizarea de subsoluri datorita nivelului apelor subterane
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	* teren liber deconstructii *lipsa retelelor utilitare	Viabilizarea amplasamentului, echipare edilitara completa

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

### Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga (Ø160mm ) si pe strada Dvorjak, Ø110mm.

Exista retea de canalizare menajera pe bul Ion Creanga, din PVC 315 mm.

### Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica de joasa tensiune pe strazile Ion Creanga, strada Dvorjak, strada Schubert, strada Schumann, strada Paganini, conform aviz E-Distributie Banat S.A. nr. 08087494/24.05.2021 .

### Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe bul Ion Creanga.

### Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații pe bul. Ion Creanga si strada Paganini, conform aviz Telekom nr.898/24.05.2021 .

### Alimentarea cu gaz

În momentul actual, în zona studiată există rețea de gaz în partea de nord, pe bul. Ion Creanga, conform aviz DelGaz Grid nr. 212520327/10.08.2020.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona este lipsită de factori de poluare. 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 intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform cerintelor HCJ Timis 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis si a certificatului de Urbanism nr. 171/06.02.2020, prelungit .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată are potential 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. Pe bul. Ion Creanga este propusă realizarea de locuințe colective.

### **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. 171 din 06.02.2020, prelungit, emis de primăria comunei Dumbravița.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt 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 zona. Strazile adiacente zonei studiate vor respinde trasa străzilor propuse din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propune să se lărgi la un prospect de 26m, strazile Schubert, Schuman, Paganini și Buenos Aires sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6 parte carosabilă pe tramă stradală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

#### **3.4.2. Profile transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor 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 profilele transversale pentru străzi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect stradal de 12,00 m lățime (strazile Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires). Bul. Ion Creanga este propus drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect stradal de 26,00m.

#### **3.4.3. Transportul în comun**

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor și pe strada Ion Creanga..

#### **3.4.4. Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

#### **3.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,00 m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

#### **3.4.6. Sistemizarea verticală**

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi



încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 32.500 mp , într-un număr de 35 de parcele, din care:

- 26 parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcela;
- 3 parcele pentru funcțiuni complementare la parter și locuințe colective (maxim 3 unități locative/parcela) la etaj ;
- 1 parcela pentru zona verde;
- 5 parcele pentru cai de circulații.

Soluția propusă, este prevăzută să se realizeze etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit.

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

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări și 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 locuințe și dotări și servicii compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de înălțime P ÷ maxim P+2E.
- 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 și 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 locuințe cu două unități locative, locuințe colective și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit .

Realizarea de spații de comerț și servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele



nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

### **Regimul de înălțime**

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

Regim de inaltime propus pentru parcelele de la strada Ion Creanga -> P+2E.

### **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		PROPUS						
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
CF NR. 412491	32500								
Total suprafata teren PUZ	32500	100,00%	32500	100,00%					
Zona de locuinte individuale maxim 2 apartamente/parcela			22566	69,43%	35,00%	1,00	P+1E+M	7m	11m
Zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj (maxim 3 apartamente/parcela)			3469	10,67%	40,00%	1,20	P+2E	10,5m	14,5m
Zona verde			1924	5,92%					
Circulatii si zone verzi de aliniament			4541	13,97%					

### **Indici urbanistici :**

#### **- locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela:**

->Tipologia de construire: izolat

- retragere fata de aliniament 6,00m

- retragere fata de limita posteroara min. 10,00m pentru parcelele 8÷17, 19÷30

- retragere fata de limita posteroara min. 15,00m pentru parcelele 4÷7

- retragere fata de limitele laterale:

- 
- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
  - pentru constructii P+1E+M
- retragere de min. 2,00m pe o latura si Hcornisa /2 pe latura opusa

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

**- zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj:**

- >Tipologia de construire: izolat
- 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+2E retragere Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

### **3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

#### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Dumbravita. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza prin extinderea rețelor existente și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID. Se propune ca extinderea sa aiba diametrul de 160 x 11,8 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.2. CANALIZARE.**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea



apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Dumbravita. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul strazilor noi realizate cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. De-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, rețeaua de canalizare va fi realizată cu o conductă din PVC, având diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un doua bazine de retenție propuse conform planșelor anexate. Volumul total al bazinelor de retenție va fi de 670 m<sup>3</sup>. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în **HCn 91**, situat în partea de est a parcelei, la o distanță de 670m, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 670,00 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 20.475,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

### **3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea

consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este  $P_i=52 \times 12 \text{ kW} = 624 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 52 \times 6 \text{ kW} = 312 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este  $P_i=3 \times 15 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 3 \times 10 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 5 \times 0,125 \text{ W} = 0,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala (locuinte + servicii + iluminat public) este  $P_i=669.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 342.625 \text{ kW}$ .

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.4. ILUMINAT PUBLIC**

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.5. CANALIZATIE TELECOMUNICATII**

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

### **3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

#### **a Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei rețele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

#### **b Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

#### **c Organizarea sistemelor de spații verzi.**

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1769 mp (5,44% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

În afara de această suprafață se va amenaja 20% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă verde pentru recreere.

#### **d Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.**

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 26m la nord (bul. Ion Creangă), 12m celelalte drumuri.

Terenul aferent zonei reglementată pentru căile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

#### 01. Obiective de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse	4541	mp	locala
Spatiu verde	1924	mp	locala
alimentare cu apa propusa	340	mp	locala
Canalizare menajera propusa	340	ml	locala
Rigole pluviale propuse	570	ml	locala
Retea electrica subterana propusa	340	ml	locala
Stalpi de iluminat metalici	5	buc	locala

#### 02. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

**Terenuri proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice;

**Terenuri proprietate publica:**

- de interes local (drumuri existente: De 83, );
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91);

#### 03. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 25,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U35.05 - "Proprietatea asupra terenurilor".

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	32500	100,00%	26035	80,11%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			6465	19,89%
<b>Total</b>	32500		32500	100,00%

---

## 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 Zonal cu caracter director - Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înălțime, functiune, aliniament.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

## FOAIE DE CAPAT

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

*cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018*

AMPLASAMENT:                   Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,  
  localitatea DUMBRAVITA,  
  C.F. Nr. 412491, CAD nr. 412491 (nr. Cad vechi A80/1/4)

BENEFICIAR:                    **ROSU CAROLINA**  
  **DRAPOS ELISABETA**

PROIECT NR.:                    **U 35 / 2018**

FAZA:                               **PUZ - ETAPA 3**

DATA ELABORARII:            **AUGUST 2021**

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

Specialist cu drept de semnatura RUR:    Loredana Marilena PESCARU

# 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, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018**

- Amplasament: **comuna DUMBRAVITA, sat DUMBRAVITA  
CF nr. 412491, Cad. nr. 412491 (nr. cad vechi A80/1/4)**
- Faza de proiectare: **PUZ - ETAPA 3**
- Beneficiari: **ROSU CAROLINA  
DRAPOS ELISABETA**
- Proiectant general: **“FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.**
- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. Loredana Marilena PESCARU**
- Data elaborarii: **AUGUST 2021**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatie in vederea parcelarii si reglementarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **171/06.02.2020**, prelungit, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII, cu preluarea avizelor in termen de valabilitate din CU nr. 242/16.02.2018,prelungit, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, extravilan, parcela cu nr. **Cad 412491 si C.F. Nr. 412491** si a avizului de oportunitate nr. 5260/19.02.2019.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand nr. Cad. 412491 (top. **A80/1/4**) conform extras CF nr. 412491 .

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 32.500 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 - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
- la SUD - A80/1/16, A80/1/15 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la VEST - A80/1/3 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala;
- la EST - A80/1/5 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala.

### 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 45° 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 ( 10,6° 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  $T_c = 1,0$  sec., și  $K_s = 0,16$  ( grad VII MSK. )

Nivelul apei subterane :

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

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

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

## **2.4. CAI DE COMUNICATII**

Accesul din Timișoara in comuna Dumbravita se face pe strada Principala, strada Petofi Sandor, pana in dreptul strazii Eftimie Murgu, apoi pe strada Tarcului si pe bulevardul Ion Creanga, (De 84).

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici functionale ce ocupa zona studiata**

- Nr CF 412491, parcela cu nr cad. 412491 ( nr. Cad. Vechi A80/1/4) in suprafata de 32.500 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.

### **Gradul de ocupare cu fond construit**

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii

### **Existenta unor riscuri naturale**

Nu este cazul.

### Principalele disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>CIRCULATII</b>		
* drum de acces din De 83 aflat la N	* profil necorespunzator traficului * drum modernizat partial cu imbracaminte de asfalt	* modernizare strada de acces * largire profil la 26m si continuarea drumurilor existente din zona
		* continuarea drumurilor de existente la vest si la est (strada Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires) - profile de 12m
<b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>		
	Nivelul apei subterane : NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural	nu se recomanda realizarea de subsoluri datorita nivelului apelor subterane
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>		
	* teren liber deconstructii *lipsa retelelor utilitare	Viabilizarea amplasamentului, echipare edilitara completa

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

### Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga (Ø160mm ) si pe strada Dvorjak, Ø110mm.

Exista retea de canalizare menajera pe bul Ion Creanga, din PVC 315 mm.

### Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica de joasa tensiune pe strazile Ion Creanga, strada Dvorjak, strada Schubert, strada Schumann, strada Paganini, conform aviz E-Distributie Banat S.A. nr. 08087494/24.05.2021 .

### Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe bul Ion Creanga.

### Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații pe bul. Ion Creanga si strada Paganini, conform aviz Telekom nr.898/24.05.2021 .

### Alimentarea cu gaz

În momentul actual, în zona studiată există rețea de gaz în partea de nord, pe bul. Ion Creanga, conform aviz DelGaz Grid nr. 212520327/10.08.2020.

---

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona este lipsită de factori de poluare. 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 intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform cerintelor HCJ Timis 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis si a certificatului de Urbanism nr. 171/06.02.2020, prelungit .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată are potential 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. Pe bul. Ion Creanga este propusă realizarea de locuințe colective.

### **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. 171 din 06.02.2020, prelungit, emis de primăria comunei Dumbravița.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt 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 zona. Strazile adiacente zonei studiate vor respinde trasa străzilor propuse din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26m, strazile Schubert, Schuman, Paganini și Buenos Aires sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6 parte carosabilă pe tramă stradală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

#### **3.4.2. Profile transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor 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 profilele transversale pentru străzi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect stradal de 12,00 m lățime (strazile Schubert, Schuman, Paganini, Buenos Aires). Bul. Ion Creanga este propus drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect stradal de 26,00m.

#### **3.4.3. Transportul în comun**

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor și pe strada Ion Creanga..

#### **3.4.4. Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

#### **3.4.5. Organizarea circulației pietonale**

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,00 m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

#### **3.4.6. Sistemizarea verticală**

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi

încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 32.500 mp , intr-un numar de 35 de parcele, din care:

- 26 parcele pentru locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- 3 parcele pentru functiuni complementare la parter si locuinte colective (maxim 3 unitati locative/parcela) la etaj ;
- 1 parcela pentru zona verde;
- 5 parcele pentru cai de circulatii.

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+2E.
- 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 .

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele



nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

### **Regimul de înălțime**

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

Regim de inaltime propus pentru parcelele de la strada Ion Creanga -> P+2E.

### **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		PROPUS						
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa	H max
CF NR. 412491	32500								
Total suprafata teren PUZ	32500	100,00%	32500	100,00%					
Zona de locuinte individuale maxim 2 apartamente/parcela			22566	69,43%	35,00%	1,00	P+1E+M	7m	11m
Zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj (maxim 3 apartamente/parcela)			3469	10,67%	40,00%	1,20	P+2E	10,5m	14,5m
Zona verde			1924	5,92%					
Circulatii si zone verzi de aliniament			4541	13,97%					

### **Indici urbanistici :**

#### **- locuinte cu maxim doua unitati locative/parcela:**

->Tipologia de construire: izolat

- retragere fata de aliniament 6,00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m pentru parcelele 8÷17, 19÷30

- retragere fata de limita posterioara min. 15,00m pentru parcelele 4÷7

- retragere fata de limitele laterale:

- 
- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
  - pentru constructii P+1E+M
- retragere de min. 2,00m pe o latura si Hcornisa /2 pe latura opusa

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

**- zona de functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj:**

- >Tipologia de construire: izolat
- 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+2E retragere Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa  
Coama paralela cu drumul  
Panta acoperisului = 20° - 50°

### **3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

#### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Dumbravita. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza prin extinderea rețelor existente și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID. Se propune ca extinderea sa aiba diametrul de 160 x 11,8 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.2. CANALIZARE.**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea

apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Dumbravita. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul strazilor noi realizate cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. De-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, rețeaua de canalizare va fi realizată cu o conductă din PVC, având diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un doua bazine de retenție propuse conform planșelor anexate. Volumul total al bazinelor de retenție va fi de 670 m<sup>3</sup>. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în **HCn 91**, situat în partea de est a parcelei, la o distanță de 670m, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 670,00 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 20.475,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

### 3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea



consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este  $P_i=52 \times 12 \text{ kW} = 624 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}=52 \times 6 \text{ kW} = 312 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este  $P_i=3 \times 15 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}=3 \times 10 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=5 \times 0,125 \text{ W} = 0.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 5 \times 0,125 \text{ W} = 0,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala(locuinte+servicii+iluminat public) este  $P_i=669.625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 342.625 \text{ kW}$ .

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.4. ILUMINAT PUBLIC**

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.5. CANALIZATIE TELECOMUNICATII**

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

### **3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

#### **a Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei retele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

#### **b Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

#### **c Organizarea sistemelor de spații verzi.**

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1769 mp (5,44% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

În afara de această suprafață se va amenaja 20% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă verde pentru recreere.

#### **d Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.**

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 26m la nord (bul. Ion Creangă), 12m celelalte drumuri.

Terenul aferent zonei reglementată pentru căile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

#### 01. Obiective de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	DIMENSIUNI		CATEGORIA DE INTERES
Cai de circulatii propuse	4541	mp	locala
Spatiu verde	1924	mp	locala
alimentare cu apa propusa	340	mp	locala
Canalizare menajera propusa	340	ml	locala
Rigole pluviale propuse	570	ml	locala
Retea electrica subterana propusa	340	ml	locala
Stalpi de iluminat metalici	5	buc	locala

#### 02. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

**Terenuri proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice;

**Terenuri proprietate publica:**

- de interes local (drumuri existente: De 83, );
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91);

#### 03. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 25,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U35.05 - "Proprietatea asupra terenurilor".

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	32500	100,00%	26035	80,11%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			6465	19,89%
<b>Total</b>	32500		32500	100,00%

---

## 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 Zonal cu caracter director - Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înălțime, functiune, aliniament.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU