

PUZ ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Jud. Timis, Com. Dumbravita

C.F. nr. 413659 Dumbravita;

BENEFICIAR:

S.C. GB HOUSE S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII:

August 2020

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 319/2020

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	PUZ -ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Jud. Timis, Com. Dumbravita C.F. nr. 413659 Dumbravita;
Beneficiar	S.C. GB HOUSE S.R.L.
Proiectant general Urbanism	SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6 J35/760/2012 , C.U.I RO29987156, Tel. 0761605148 arh. Ivaniciuc Dana
Numar de proiect	319/2020
Faza de proiectare	PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	AUGUST 2020

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 319/2020

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

Arh. Urb. **Constantin Ciocan**

Arh. **Ivaniciuc Dana**

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 319/2020

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI: PUZ - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**AMPLASAMENT: Jud. Timis, Com. Dumbravita
C.F. nr. 413659 Dumbravita;**

BENEFICIAR: S.C. GB HOUSE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: Constantin Ciocan BIA

FAZA DE PROIECTARE: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII: AUGUST 2020

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 50 000 mp a unui proiect in faza de Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte unifamiliale/ locuinte cuplate (locuinta pentru doua familii) si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unor drumuri, in relatie cu strazile reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic Director aprobat prin HCJ / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014;

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

*In prezent, situl studiat, aflat in zona Nord-Vestica al teritoriului administrativ al Comunei Dumbravita este reglementata prin Planul Urbanistic Director aprobat prin HCJ / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014 – **ca teren extrevilan si se afla incinjurat de zona de locuinte si functiuni complementare.***

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+E+M;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, preponderant locuinte tip cuplate si punctual cladiri de locuinte colective cu regim redus de inaltime.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelor (parcele cu suprafete mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in partea de Nord-Vest a Comunei Dumbravita.

Terenul este delimitat astfel:

- Sud-Est: zona locuinte unifamiliale/cuplate si locuinte colective cu regim redus de inaltime. Cea mai apropiata locuinta este la 5,00 m;
- Sud-Vest: Strada Fervntia II si peste drum parc;
- Nord-Vest: parcele proprietate privata, terenuri libere de constructii;
- Nod-Est: se afla un canal Hcn 91.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Date climatologice

Sub aspect climatic comuna Dumbravita prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara):

- Temperatura aerului : - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C –iulie
 - media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
 - maxima absolută : +40⁰C-
 - minima absolută : -35⁰C -
- Precipitații : - media anuală : 600-700 mm
- Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA -SITUATIE EXISTENTA

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat de pe str. Ferventia II, drum ce face parte din rețeaua de circulație a Comunei Dumbravita. Strada Ferventia II este drum cu îmbracaminte asfaltică și dublu sens de circulație.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate conform C.F. este în prezent cea de teren extravilan și are o suprafață de 50 000 mp.

Amplasamentul este alcătuit dintr-o parcelă, identificată prin C.F. nr. 413659 Dumbravita, nr. cad. 413659 constând în teren în extravilan, cu suprafață de 50 000 mp, categoria de folosință arabil, țărâla A108/1, parcelă 2 și se află în proprietatea S.C. GB HOUSE S.R.L..

Relationari între funcțiuni

În prezent zona studiată se află într-o zonă predominant de locuire, preponderant locuințe tip cuplat; punctual clădiri cu funcțiuni complementare – servicii și comerț (pensiune, magazine mixt) și locuințe colective cu regim redus de înălțime.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat în prezent este liber de construcții.

Asigurarea cu spații verzi:

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale în zonă.

Principalele disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- parcelă cu o suprafață foarte mare, ce limitează din punct de vedere urbanistic.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități. Din informațiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitară pe str. Ferventia II, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilitatilor, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU - SITUATIE EXISTENTA

Zona studiată este însă lipsită de factori de poluare majori.

În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zonă s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei – nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația pe str. Ferventia II.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - ELEMENTE DE TEMA

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona in care se afla terenul studiat este destinata functiunii de locuire si functiunilor complementare, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului:

- Planul Urbanistic Director aprobat prin HCJ / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014; Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentatie a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca Solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In conformitate cu **PUG** -ul inca in lucru – terenul se afla in zona de Li-Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (D(S)+P+1E+M(Er) – Zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - PROPUNERI IN ZONA STUDIATA

In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe strada Ferventia II.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- largirea strazii Ferventia II
- realizarea a doua strazi perpendiculare pe strada Ferventia II, pe directia SV-NE

- prelungirea strazii Pictorilor

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune parcelarea terenului studiat in 52 parcele + cai de acces, in vederea construirii de **locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare**. Se vor asigura accese auto si pietonale, platforma parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte unifamiliale /cuplate (locuinta pntru doua familii) parcelele 2-29 si 31-54 cu regim de inaltime P+1E, cu cladiri de locuinte colective cu servicii la parter pentru parcelele 30 si 52 cu regim de inaltime P+1E+M/Er, si posibilitatea de a folosi parcela 1 ca si zona pentru agrement si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesese la cele 52 parcele.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementări urbanistice".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- la strada Ferventia II se va respecta aliniamentul existent, retragere 6.00m fata de frontul stradal
- la prelungirea strazii Pictorilor, pe partea SV a strazii se propune ca aliniament front stradal 5.00m, iar pe latura NE a strazii se va pastra alinimentul frontului stradal existent, 6.00m
- pe cele doua starzi noi, rezultate se propune ca aliniament front stradal 6.00m.
- retragerile fata de limitele laterale al parcelei vor fi de 2.00m, respectiv de $L=H/2$ pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter;
- min. 10.00 m fata de limita din spatele parcelei.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, deasemenea exceptie fac si *constructiile anexe se vor putea amplasa la cel putin 60 cm fata de limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m. Anexele se vor putea construi pe limita de proprietate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectati si fara a da apa spre acestia.*

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

Suprafata teren	SITUATIA EXSITENT A	SITUATIA PROPUSA	
	50 000	%	mp
Teren extravilan	-	100%	50 000
Zona locuinte si functiuni complementare cu max. 2 unitati/parcela	-	66.55%	33 275.08
<i>Zona dotari si servicii</i>		7.27%	3 632.48
Zona spatii verzi amenajate	-	5%	2 500.00
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente - teren pentru drum	-	21.18%	10 592.44

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
Zona locuinte si fuct. compl. cu max. 2 familii	Zona dotari si servicii
P.O.T. max= 35%	P.O.T. max= 40%
C.U.T. max = 1	C.U.T. max = 1.20
P+1E	P+1E+m/Er
H cornisa max = 7.50m	H cornisa max = 8.00m
H max. = 10.50m	H max. = 12.00m

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim P+1E, avand H_{max. cornisa} 7,50 m, respectiv H_{max.} 10,50 m pentru zona de locuinte si avand H_{max. cornisa} 8.00 m, respectiv H_{max.} 12,00 m pentru zona de servicii cu locuinte colective la etaj.*

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si telefonie.

3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a Comunei Dumbravita, existenta pe str. Ferventia II.

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare parcela va fi prevazuta cu bransament individual. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrale termice proprii pentru fiecare unitate locativa si spatiu servicii/comert in parte;
- Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a Comunei Dumbravita.

3.6.2. Retea canalizare - Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a Comunei Dumbravita, existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Feventia II.

Canalizare pluviala

Apele pluviale sunt colectate in jgheaburi si burlane din tabla, apoi deversate in stratul vegetal de la nivelul solului.

Apele pluviale cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LEA JT in exploatare in zona.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situatie propusa

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona. Conductele vor fi pozate subteran la o adancime de minim 1,1 m.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare la data realizarii proiectului.

3.7. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

3.8. Imbunatatirea mediului de viata urban

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, locuintelor terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirii proiectate, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 21 decembrie , cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47".

Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.00 si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

In urma studiului s-a constatat ca fatadele sud-vestice, nord-estice si sud-estice au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatada nord-vestica se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in faza DTAC evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusive spre nord-vest a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură:

- fiecare parcela va avea prevăzută o platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Gospodărirea deșeurilor se va face prin contract individual cu o firmă specializată;
- fiecare locuință/partament va asigura gararea a două automobile – la nivelul solului, conform planșei "*Reglementări urbanistice*"

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin temă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Intocmit:

Arh. **Ivaniciuc Dana**

Coordonator proiect:

Arh. urb. **Constantin Ciocan**