

**PUZ – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII**

**AMPLASAMENT:**

**Jud. Timis, Com. Dumbravita  
C.F. nr. 403117 Dumbravita;**

**BENEFICIAR:**

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

**FAZA DE PROIECTARE:**

**PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORARII:**

**Decembrie 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. 372/2020**

**FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului	<b>PUZ – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII</b>
Amplasament	<b>Jud. Timis, Com. Dumbravita C.F. nr. 403117 Dumbravita;</b>
Beneficiar	<b>S.C. GB HOUSE S.R.L.</b>
Proiectant general Urbanism	<b>SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL</b> Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6 J35/760/2012 , C.U.I RO29987156, Tel. 0761605148 arh. <b>Ivaniciuc Dana</b>
Numar de proiect	<b>372/2020</b>
Faza de proiectare	<b>PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>Decembrie 2020</b>

**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. 372/2020**

**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. 372/2020**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**DENUMIREA INVESTITIEI: PUZ – DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII**

**AMPLASAMENT: Jud. Timis, Com. Dumbravita  
C.F. nr. 403117 Dumbravita;**

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

**PROIECTANT GENERAL: Constantin Ciocan BIA**

**FAZA DE PROIECTARE: PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2020**

### **OBIECTUL LUCRARI**

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 22 900 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, duplex) 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 H CJ / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014 – **ca teren extrevilan si se afla inconjurat de zona de locuinte si functiuni complementare.***

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

- zone cu densitatea de functiuni predominant rezidentiale, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-S(D)+P+2E;
- 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, la Bulevardul Ion Creanga se gasesc locuinte individuale cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (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: Bulevardul Ion Creanga, zona locuinte individuale cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare avand regim de inaltime S(D)+P+2E.
- Sud-Vest: se afla un canal Hcn 91;
- Nord-Vest: parcele proprietate privata;
- Nod-Est: parcele proprietate privata, terenuri libere de constructii.

### **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)<sup>0</sup> C –iulie  
 - media lunară minimă : -(1-2)<sup>0</sup> C - ianuarie  
 - maxima absolută : +40<sup>0</sup>C-  
 - minima absolută : -35<sup>0</sup>C -
- Precipitații : - media anuală : 600-700 mm

c. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

#### **2.4. CIRCULATIA RUTIERA -SITUATIE EXISTENTA**

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat de pe Bulevardul Ion Creanga, drum ce face parte din rețeaua de circulație a Comunei Dumbravita. Bulevardul Ion Creanga este drum cu îmbracaminte asfaltica si dublu sens de circulatie, cu pista de biciclete si trotuare pe ambele parti.

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

##### Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de tere extravilan si are o suprafata de 22 900mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 403117Dumbravita, nr. cad. 403117 constand in teren in extravilan, cu suprafata de 22 900 mp, categoria de folosinta arabil si se afla in proprietatea Drapos Elisabeta si Rosu Carolina cu contract de vanzare-cumparare in favoarea Bordea Iosif Gabriel;

##### Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona predominant de locuire, preponderent locuinte tip cuplat; punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiuine, magazine mixt) si locuinte colective cu regim mediu de inaltime.

##### Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat in prezent este liber de constructii.

##### Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

##### Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- parcela cu o suprafata foarte mare, ce limiteaza din punct de vedere urbanistic.

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati. Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara pe Bulevardul Ion Creanga, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU - SITUATIE EXISTENTA**

Zona studiata este insa lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masură 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 Bulevardul Ion Creanga. Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantarea arbori, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și 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 precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

În principal, zona în care se află terenul studiat este destinată funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- Planul Urbanistic Director aprobat prin HCJ / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014; Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zona.

### **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că Soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În conformitate cu **PUG**-ul încă în lucru – terenul se află în zona de Li-Locuinte individuale cu regim redus de înălțime (D(S)+P+1E+M(Er)) și în imediată vecinătate a Bulevardului Ion Creanga se află zona Lmm – Locuinte individuale cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare D(S)+P+2E – Zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere menținerea/realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - PROPUNERI IN ZONA STUDIATA**

În prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe Bulevardul Ion Creanga.

Din punct de vedere al accesibilității pe teren se propune:

- lărgirea străzii Liviu Rebreanu;
- prelungirea străzii W. Shakespeare

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 19 parcele + cai de acces, in vederea construirii de **locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si** pentru zona locuinte colective si/sau 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 2-18, posibilitatea de acomodare a functiunilor pentru locuinte colective si/sau functiuni complementare pe parcelela 19, cu regim de inaltime S(D)+P+2E, posibilitatea de a folosi parcela 1 ca si zona pentru agrement si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesele la cele 19 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 Bulevardul Ion Creanga se va respecta aliniamentul existent, retragere 6.00m fata de frontul stradal
- la strada Liviu Rebreanu se propune retragere 6.00m fata de frontul stradal
- la prelungirea strazii W. Shakespeare, se va pastra alinimentul frontului stradal existent, 6.00m
- retragerile fata de limitele laterale al parcelei vor fi de 2.00m;
- retragerile fata de spatele parcelei va fi de 10.00m pentru parcelele 02-06 si de 6.00m pentru parcelele 07; 08 si 19.

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:

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA



Suprafata teren		
	22 900	% mp
Teren extravilan	-	100% 22 900
Zona locuinte si functiuni complementare cu max. 2 unitati/parcels	-	56.10% 12 845.45
Zona locuinte colective si/sau functiuni complementare		5.50% 1 258.88
Zona spatii verzi amenajate	-	5.00% 1 145.00
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente - teren pentru drum	-	33.40% 7 650.67

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 = 1.8
P+1E	S (D) +P+2E
H cornisa max = 8.00m	H cornisa max = 13.00m
H max. = 10.00m	H max. = 15.00m

### **Regimul de inaltime**

Pentru terenul studiat se stabileste **regimul maxim de inaltime maxim de P+1E avand H max. cornisa 8,00 m, respectiv H max. 10,00 m pentru zona de locuinte si S (D)+P+2E, avand H max. cornisa 13.00 m, respectiv H max. 15,00 pentru zona locuinte colective si/sau functiuni complementare**

### **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 Bulevardul Ion Creanga.

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 Bulevardul Ion Creanga.

#### **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 "*Reglementari 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**