

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**ELABORARE PUZ- „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE” parcelele cu nr. cad : 410878 ; 410879, EXTRAVILAN
DUMBRAVITA, JUDETUL TIMIS**

Proiect nr. 388/2021

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Extravilan Dumbravita, Judetul Timis

Nr. proiect : **398/2021**

Initiator : **ATUDOREI SERGIU-MARIAN**
(Beneficiar)

Elaborator : **S.C. ARTPLAN S.RL.**
(Proiectant)

Data elaborarii : **Iulie 2021**

Faza de proiectare : **AVIZ DE OPORTUNITATE**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de fata este determinata de intentia de a transforma o zona cu functiunea actuala de teren extravilan, parcelele cu nr. top 410878 si nr. top 410879 din vest-ul localitatii Dumbravita– avand strada Ferventia 2 la nord-est, strada Haga la sud-vest, strada Sofia si strada Londra la sud-est si strada Londra la nord-vest, in zona destinata functiunilor de locuit si functiunilor complementare, cu dotarile si serviciile aferente precum si legaturile ce se impun cu vecinatatile.

Prin studiul de față se propun:

- introducerea terenului in intravilanul extins,
- schimbarea categoriei de folosință a terenului în vederea realizării unei lotizări cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare,
- scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren aferente construcțiilor,
- rezervarea suprafețelor de teren necesare străzilor nou propuse,
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

• LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Pentru intocmirea acestei documentatii s-au consultat:

- Plan Urbanistic Zonal cu caracter Director - Dumbravita;
- PUZ-URI elaborate in zona pentru: A 70/1/2, A 70/1/3, A 70/1/4, A 70/1/5 aprobat prin HCL 26/17.04.2003; A70/1/7, A70/1/8, A70/1/9, A70/1/9, A70/1/10, A70/1/11- PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003; A74/1/5 – PUZ aprobat prin HCL 33/26.06.2003.

In urma analizarii documentatiilor mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- corelarea propunerilor cu parcelarile deja realizate in zona si cu prevederile altor documentatii de urbanism aprobate;
- propunerea unei dezvoltari rezidentiale cu locuinte cu functiuni complementare in regim de inaltime maxim D(S) +P+1E(M);
- asigurarea coerentei traficului major si secundar in concordanta cu prevederile P.U.Z. Director Dumbravita;
- asigurarea procentului de spatii verzi necesar zonei, conform reglementarilor in vigoare;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru zona;
- rezolvarea utilitatilor in sistem centralizat.
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de parcelarile si P.U.Z.-urile deja aprobate in zona, de concluziile documentatiilor intocmite de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa de P.U.Z. Director Dumbravita.
- echiparea edilitara va propune dezvoltarea de noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizari, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Pana in prezent, terenurile aflate in proximitatea intravilanului comunei Dumbravita aveau caracter agricol. Explozia investitiilor din ultimii ani, precum si iminenta intrare in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii atat de zone rezidentiale cat si de zone de servicii. Spre anul 2000 a inceput un proces de schimbare a statutului terenurilor. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse in intravilan si au devenit construibile.

In momentul de fata, parcelele care fac obiectul P.U.Z., apartin categoriei de folosinta agricola.

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

PUZ-ul de fata trateaza un amplasament situat in vestul localitatii Dumbravita – zona aflata in extravilanul localitatii– pe arealul cuprins intre limita teritoriului administrativ, avand strada Ferventia la nord-est, strada Haga la sud-vest, strada Sofia si strada Londra la sud-est si strada Londra la nord-vest, in zona destinata functiunilor de locuit si functiunilor complementare, cu dotarile si serviciile aferente precum si legaturile ce se impun cu vecinatatile.

Zona studiata este accesibila de pe strada Simfoniei, drumul DE57 ce face legatura cu Strada Centura Timisoarei; de pe strada Ferventia, ce face legatura cu Strada Petofi Sandor; de pe strada Londra, Strada Haga si Strada Sofia.

- POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Potentialul de dezvoltare al zonei este asigurat de proximitatea cu teritoriul intravilanului comunei Dumbravita, dar si cu intravilanul municipiului Timisoara si implicit cu retelele de echipare edilitara, de vecinatatea cu drumul european E671 (Timisoara-Arad), de centura Timisoarei (DNCT) si de lotizarile existente aprobate, atat in cadrul Consiliului Local Timisoara cat si in cadrul Consiliului Local al Comunei Dumbravita.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Parcelele studiate ce fac obiectul P.U.Z. sunt situate in extravilan, la vest de intravilanul localitatii Dumbravita, la nord-vest fata de municipiul Timisoara fiind incluse in P.U.Z. DIRECTOR Dumbravita in cadrul unei zone ample cu functiune rezidentiala.

- RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.:

Terenurile studiate au o suprafata totala de 4896 mp si sunt delimitate astfel:

- **C.F. nr. 410878** (S=4343mp), **C.F. nr. 410879** (S=553mp)

La vest se invecineaza cu lotul de parcele A 70/1/2, A 70/1/3, A 70/1/4, A 70/1/5 aprobat prin HCL 26/17.04.2003;

La est se invecineaza Strada Sofia, Strada Londra si cu lotul de parcele A70/1/7, A70/1/8,A70/1/9,A70/1/9,A70/1/10,A70/1/11- PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003.

La nord se afla Strada Ferventia si lotul de parcele A74/1/5 – PUZ aprobat prin HCL 33/26/06.2003.

La sud se invecineaza cu Strada Haga si cu lotul A70/2.

Forma parcelelor este dreptunghiulara.

Terenul este accesibil de pe Strada Simfoniei, care este usor accesibila de pe Strada Centura Timisoarei. Lotul mai este accesibil de pe Strada Ferventia, care face legatura cu DJ691 (Strada Petofi Sandor).

Propunerea de fata are rolul de a asigura o continuitate atat la nivelul corelarii schemei de trafic mediu, cat si la nivelul coordonarii din punct de vedere al zonificarii functionale.

2.3.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul cuprinde parcele situate in extravilanul localitatii Dumbravita si se identifica prin:

1 **C.F. nr. 410878** – comuna Dumbravita

Nr. cadastral: 410878 (cad vechi A70/2/1/6 S=4343 mp)

Drept de proprietate MULLER SYMEOU ESTERA dobandit prin

Sucesiune, cota actuala 1/1. Promisiune de vanzare-cumparare si interdictie de instrainare in favoarea ATUDOREI SERGIU-MARIAN.

2 **C.F. nr. 410879** – comuna Dumbravita

Nr. cadastral: 410879 (cad vechi A70/2/6 S=554 mp)

Drept de proprietate MULLER SYMEOU ESTERA dobandit prin

Sucesiune, cota actuala 1/1. Promisiune de vanzare-cumparare si interdictie de instrainare in favoarea ATUDOREI SERGIU-MARIAN.

2.4.CIRCULATIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE**

In prezent, accesul rutier la amplasament in zona studiata se face de pe strada Simfoniei, drumul DE57 ce face legatura cu Strada Centura Timisoarei; de pe strada Ferventia, ce face legatura cu Strada Petofi Sandor (DJ691); de pe strada Londra, Strada Haga si Strada Sofia.

Deasemenea in cadrul arealului studiat, prin Planuri Urbanistice aprobate, terenurile agricole au fost introduse in intravilan si au devenit construibile, contribuind in mod direct la dezvoltarea zonei, generandu-se noi artere de circulatie majoritatea pe drumuri de exploatare existente provenite din intravilanul localitatii Dumbravita.

Avand in vedere ca majoritatea terenurilor ce fac obiectul studiului de fata au in prezent caracter agricol, circulatia s-a desfasurat pana in prezent prin intermediul drumurilor agricole existente. Din moment ce intentiile de viitor presupun dezvoltarea unei zone rezidentiale, tratarea circulatiei rutiere va trebui sa tina in balanta atat relatia cu intravilanul municipiului Timisoara, cat si corelarea cu teritoriul administrativ Dumbravita si arterele majore deja generate.

- **CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI IN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI**

La momentul actual accesul pe terenurile din arealul studiat se face pe drumurile de exploatare existente, acestea racordandu-se atat la strazile din intravilanul comunei Dumbravita, cat si la strazile generate in extravilanul localitatii Timisoara.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 4897 mp, fiind libera de constructii pana in momentul studiului. Destinatia actuala este cea de suprafata agricola.

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Repartizarea pe folosinta si functiuni a parcelelor este in prezent cea de teren arabil extravilan. Destinatia actuala a parcelelor este cea de suprafata agricola.

- RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

In momentul de fata, parcelele studiate au functiunea de terenuri arabile, dar prin P.U.Z. cu caracter Director Dumbravita, se incadreaza in zona rezidentiala cu functiuni complementare.

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenurile studiate sunt libere de constructii.

In vecinatate la sud-vest, terenurile se invecineaza cu parcele avand construite locuinte in regim de inaltime max. P+1E, din cadrul unui PUZ aprobat prin HCL elaborat 26/17.04.2003 . De asemenea spre sud-est se invecineaza cu parcele avand construite locuinte in regim de inaltime P+1E, din cadrul unui PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003 iar la nord-est se invecineaza cu parcele avand construite locuinte in regim de inaltime P+1E, din cadrul unui PUZ aprobat prin HCL 33/26.06.2003.

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

La parterul locuintelor propuse prin noua zona rezidentiala vor putea fi prevazute functiuni complementare – compatibile cu locuintele, functiuni neperturbatoare.

- ASIGURAREA CU SPATII VERZI

In stadiul actual, tinand cont de faptul ca terenul are folosinta agricola, nu exista zone de spatiu verde amenajat.

- EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

Nu este cazul. Stabilitatea terenului este asigurata. Nu au fost semnalate in timp istoric alte riscuri naturale in zona.

- PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati minore. Drumurile de exploatare din zona necesita asigurarea unor profile transversale

corespunzatoare, precum si asigurarea continuitatii unor drumuri ce strabat transversal si longitudinal parcelele (Strada Londra si Strada Sofia).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA - CONCEPT

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

A fost reactualizata baza de date prin aducerea la zi a zonei cu dezmembrarile efectuate.

Existenta noilor parcelari precum si intentiile de extindere atat a zonelor rezidentiale cat si a celor de comert si prestari servicii, au generat si pun in continuare problema aparitiei de noi strazi. Unul din scopurile propuse ale documentatiei de fata este si clarificarea caracterului si a sectiunii transversale a acestor noi drumuri, precum si asigurarea continuitatii arterelor majore.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z CU CARACTER DIRECTOR.

Conform P.U.Z. cu caracter Director Dumbravita, se evidentiaza tendinta de unificare a intravilanului extins cu cel al municipiului Timisoara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat precum si arealul limitrof nu detine spatii verzi fiind in prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu functiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafata de spatii verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona de locuinte propusa in cadrul prezentei documentatii este amplasata in vestul comunei Dumbravita, in apropierea drumului ce uneste Timisoara cu Aradul si in apropierea Strazii Centura Timisoarei.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere existente, zona studiata este marginita la nord de drumul de exploatare DE57 cu o latime de cca. 4m, ce continua in intravilan cu strada Ferventia, care in prezent este dezvoltat in cadrul PUZ-urilor vecine ca artera majora cu un prospect total de 16.5 m, ce va lega Calea Aradului cu strada Petofi Sandor DJ140. Deasemenea canalul de desecare HCN 78/1 margineste partial in partea de nord-est terenul studiat.

Accesul direct din DNCT (Centura Timisoarei) se va face prin intermediul DE76 (Strada Simfoniei), dezvoltat in prezent si propus prin PUZ-urile aprobate.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului lot de locuinte, se propune continuitatea strazii Londra, transversal parcelei, cat si a strazii Sofia (longitudinal parcelei), racordate la reseaua stradala prevazuta in planurile urbanistice limitrofe.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998) si cu P.U.Z. cu Caracter Director Dumbravita, fiind alcatuite din strazi colectoare (PTT2) strazi categoria a III-a cu un carosabil de 6,0m latime marginit de zone verzi de 1,50m latime si trotuare de 1,50m latime.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin guri de scurgere, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata in zona.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte elastica din mixturi asfaltice.

Fiecare parcela va avea asigurate locurile de parcare necesare in incinta, accesele realizandu-se cu latimea de 3,00 m.

La realizarea parcelelor de colt, s-a tinut cont de raza de racordare intre strazi.

Strazile vor fi prevazute cu marcaje si indicatoare pentru reglementarea circulatiei rutiere si pietonale din zona.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI CHARACTERISTICI

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistica

Potrivit temei lansate de catre beneficiar, obiectul principal al studiului il constituie parcelarea terenului in conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U., recomandarile C.L. Dumbravita si celelalte norme in vigoare din domeniu, in vederea realizarii de interventii urbanistice propuse ce au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor zonei de studiu rezultand urmatoarele principii de lucru:

- generarea unor parcele cu caracter rezidential, ce va fi introdusa in extravilanul extins al localitatii Dumbravita; din punct de vedere functional, se va inscrie in tipul de subzona rezidentiala propusa cu locuinte mici; vor rezulta un total de 5 parcele destinate construirii de locuinte in regim individual sau cuplat, cu o suprafata a parcelei de cca. 554-600 mp si cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit;
- regimul de inaltime si inaltimea la cornisa

LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE		DOTARI SI SERVICII PUBLICE	
Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă	Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă
P	3,50m	P	3,50-8,00 m
(S)+P	3,50m	(S)+P	
(S)+P+M	5,10m	(S)+P+M	
(S)+P+1E	6,50m	(S)+P+1E	
D+P+M	6,60m		
D+P+1E	8,00m		

- de asemenea sunt prevazute aliniamente de spatii verzi in dreptul parcelelor propuse
- se va asigura un minim de 5% spatii verzi, reprezentand 245 mp din suprafata totala de 4897 mp a celor doua parcele aflate in studiu.

- rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare rezidențială;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Dumbravita, cu Planul Director și corelat, cu celelalte intervenții din zonă.

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu e cazul.

3.5.3. Reglementări propuse

În trasarea tramelor stradale s-a urmărit continuarea traseelor stradale existente.

Din punct de vedere funcțional zona se va înscrie în tipul de zonă rezidențială cu locuințe mici și medii.

Pentru **zona de locuire** (galben) se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de locuințe individuale, cuplate cu garajele aferente sau înglobate;
- construirea de locuințe tip duplex cu maximum două apartamente pe parcelă, corelat cu reglementările specifice emise de primăria Dumbravita prin HCL 72 / 2006;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (de exemplu: creșă, grădiniță, after-school, sedii de firmă, funcțiuni pentru ocrotirea sănătății, etc.);
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, comerț, sedii de firme, galerii de artă, etc.);

- Conform O.U. nr. 114 din 2007 privind modificarea Ordonantei nr.195/2005, se impune asigurarea unui spatiu verde minim necesar de 26mp/locuitor;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru **zona dedotari și servicii** (rosu) se permit amplasarea urmatoarelor functiuni:

- servicii publice, comert cu amanuntul;
- Conform O.U. nr. 114 din 2007 privind modificarea Ordonantei nr.195/2005, se impune asigurarea unui spatiu verde minim necesar de 26mp/locuitor;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru **zona verde** (verde) se permit:

- Se propune in zona verde, un spatiu destinat agrementului – teren de sport (de dimensiuni reduse), teren de joaca, spatiu verde cu caracter de parc public, conceput in concordanta cu amenajarile aferente zonei;

3.5.4. Bilant teritorial propus. Indici urbanistici propusi.

BILANT TERITORIAL zona studiata

DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	4897 mp	100%	0.00 mp	0%
CIRCULATII (carosabil, trotuare, parcaje, spatii verzi de aliniament)	0.00 mp	0%	1433.00 mp	29.26%
PARCELE LOTURI LOCUINTE	0.00 mp	0%	2940.00 mp	60.04%
DOTARI SI SERVICII PUBLICE	0.00 mp	0%	279.00 mp	5.70%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00 mp	0%	245.00 mp	5.00%
TOTAL	4897 mp	100%	4897 mp	100%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA maximi admisi:

ZONA	DESTINATIE TEREN	P.O.T. MAX.	C.U.T. max	regim inaltime	h cornisa
ZONA 1	ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	35%	1.6	D(S)+P+1E(M)	8.00 m
ZONA 2	ZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	35%	1.0	S+P+M (1E)	10.00 m

Intocmit,
Arh. Romeo Szorad