

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a lucrării

Denumirea lucrării	<b>ELABORARE PUZ – SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE</b>
Amplasament	<b>Loc. Dumbrăvița, str. Barcelona, CF. nr. 414276 - Dumbrăvița, județ Timiș</b>
Beneficiari	<b>POPA STELIAN VASILE POPA ANA POPA SABIN-LUCIAN URSESCU ROMULUS-CONSTANTIN URSESCU LUMINIȚA-LOREDANA</b>
Faza de proiectare	<b>AVIZ OPORTUNITATE</b>

### 1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a reglementa o zonă cu funcțiunea actuală parțial agricolă, parțial curți construcții, din sudul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și servicii publice.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor POPA STELIAN VASILE, POPA ANA, POPA SABIN-LUCIAN, URSESCU ROMULUS-CONSTANTIN și URSESCU LUMINIȚA-LOREDANA, având ca obiect parcelarea unui teren (S=8 488 mp) în vederea realizării de servicii publice și locuințe colective. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent pe terenul studiat se află o construcție parter (S=98mp) și diverse amenajări cu caracter provizoriu. De asemenea, terenul este parțial împrejmuit cu gard din tablă.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sudul localității Dumbrăvița, în intravilan, având front la strada Barcelona.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

- CF. nr. 414276 - Dumbrăvița, S= 8 488 mp – din care: 1662 mp – teren curți construcții și 6826 mp - teren arabil intravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea reglementării terenului pentru servicii publice și locuințe colective, alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Dumbrăvița.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- terenul CF nr. 414276, S=8 488 mp, se află în proprietatea a:
  - Popa Stelian Vasile, și soția  
Popa Ana, bun comun.
  - Ursescu Romulus-Constantin și soția

- Ursecu Luminița-Lorendana, bun comun.
- Popa Sabin-Lucian

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren intravilan.

Documentația prevede: propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de servicii și locuințe colective.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

### 1.3. Surse documentare

#### Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aprobat de principiu prin HCL 104/26.11.2018;
3. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare – iulie 2022;
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe „Complex rezidențial Rialto”(HCJ nr.55/2004);
5. P.U.Z. aprobat – Manto Oscar și vecinii -zonă rezidențială (HCJ nr. 89/2004);
6. P.U.Z. aprobat - Zonă rezidențială (A161/1/118/1)
7. P.U.Z. aprobat – Modificare PUZ existent în vederea construirii de dotări și servicii publice și locuințe colective Dumbrăvița
8. P.U.Z. în curs de elaborare - Restaurant MCDONALD'S tip drive, amplasare semnalistică luminoasă publicitară pe fațadă și în incintă, mobilier urban, loc de joacă, terasă, circulații auto și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și organizare de șantier - Str. Conac Nr. F.N, Comuna Dumbrăvița, Jud. Timiș, Nr. Cad. 414275.

#### Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale - proiect întocmit de Ing. Crașoveanu Călin.

#### Date statistice:

La ora actuală pe terenul studiat se află o construcție și diverse amenajări cu caracter provizoriu.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Pe teritoriul comunei Dumbrăvița este o singură localitate: Dumbrăvița. Localitatea este traversată de DJ 691 Timișoara-Lipova, fiind stăbănută pe direcția nord-sud. Accesul la autostrada și la Centura Timișșpara se fac tot prin această comuna.

Localitatea face parte din zona metropolitană a municipiului Timișoara. Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane, astfel s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul comunei Dumbrăvița.

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în sudul comunei Dumbrăvița cu front la strada Barcelona. Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare, pentru terenul studiat este de zonă mixtă - instituții și servicii publice.

**Pentru parcela CF nr. 414276 limitele terenului sunt:**

- *la Nord:* strada Barcelona;
- *la Est:* parcela CF. nr. 413694 – servicii și locuire colectivă;
- *la Sud:* parcela CF nr. 405104 – magazinul Kaufland;
- *la Vest:* parcela CF. nr. 414275 - teren arabil și curți construcții intravilan.

În prezent, pe această sit folosința actuală este teren arabil și curți construcții intravilan.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, producători de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Comuna Dumbrăvița, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are referitor la inundații doar zone cu risc natural mic, locale. Și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 44km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P100-1/2013, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera  $a_g=0,20g$  și  $T_c=0,7$  sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60-70 cm.

Adâncimea minimă de fundare recomandată  $H_{min} = 80cm$ .

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00kgf/cm^2$  în pământuri prăfoase nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20kgf/cm^2$  în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de

interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

- Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C
- Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și 22°C - 24°C în luna iulie
- Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie,

ultima zăpadă în martie.

## 2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la nord:* se poate face accesul de pe strada Barcelona, cu profil stradal de 9,00 m.
- *la vest:* se poate face accesul din strada Conac pe parcela CF nr. 414274 – teren arabil pentru drum

Pe parcela CF. nr. 414274 se va amenaja un drum de acces cu dublu-sens; drumul va fi continuat și va asigura circulația spre terenul în studiu.

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat într-o zonă mixtă, în cvartal putându-se observa existența locuințelor colectiv cu regim mediu de înălțime (P+3), parcele destinate dotărilor și serviciilor publice de mari dimensiuni (Kaufland, Galaxy center), dar și parcele destinate locuirii individuale cu regim mic de înălțime.

Amplasamentul se află în intravilan și este format din parcela cadastrale:

414276 S= 8 488,00mp - Arabil și curți construcții

Proprietari: Popa Stelian Vasile

Popa Ana

Ursescu Romulus-Constantin

Ursecu Luminița-Lorendana

Popa Sabin-Lucian

### 2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este parțial împrejmuit, pe el aflându-se o construcții și anexe cu caracter provizoriu.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri avizate:

La Nord - P.U.Z. avizat HCL nr. 55/2004 - Zonă locuințe „Complex rezidențial Rialto”

P.U.Z. avizat HCJ nr. 89/2004 – Manto Oscar și vecinii (zonă locuințe);

P.U.Z. avizat A161/1/118/1 - Zonă rezidențială

La Sud - P.U.Z. aprobat – Modificare PUZ existent în vederea construirii de dotări și servicii publice și locuințe colective Dumbrăvița

La Vest - P.U.Z. în curs de elaborare - Restaurant MCDONALD'S tip drive, amplasare semnalistică luminoasă publicitară pe fațadă și în incintă, mobilier urban, loc de joacă, terasă, circulații auto și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și organizare de șantier - Str. Conac Nr. F.N, Comuna Dumbrăvița, Jud. Timiș, Nr. Cad. 414275.

### 2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 1,15 % și un CUT egal cu 0,011.

### 2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în coralare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, alături de PUZ-uri de servicii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior, încadrându-se în viziunea de dezvoltare a comunei prevăzută prin PUG Comuna Dumbrăvița în curs de elaborare.

### 2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi în zona studiată se poate caracteriza ca un fenomen general de definire a acestora, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ se vor propune spații verzi amenajate în procent de minim 15% din suprafața zonei studiate.

### 2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Terenurile au stabilitatea asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

### 2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă prin traversarea terenului de către LEA 110kv ce impune un culoar de protecție de 18,5 + 18,5 m față de ax.

Terenul de studiu este în prezent o enclavă neconstituită înconjurată de zone bine definite de servicii și locuințe colective; astfel potențialul terenului nu este exploatat.

## 2.6. Echipare edilitară

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta dispune de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie.

#### *Alimentarea cu apă și canalizarea*

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află adiacent terenului, pe străzile Barcelona și strada Conac.

Pentru rezolvarea alimentării cu apă și a canalizării se propune racordarea la rețeaua Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente până în interiorul terenului studiat.

#### *Alimentarea cu energie electrică*

În momentul actual zona învecinată terenului este racordată la rețeaua electrică.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

#### *Alimentarea cu gaz*

În momentul actual, zona învecinată terenului este racordată la rețeaua de gaz.

#### *Iluminat public*

În momentul actual, zona studiată dispune de iluminat stradal.

#### *Telecomunicații*

În momentul actual, zona învecinată dispune de rețea de telecomunicații.

Zona studiată are în imediata vecinătate toate dotările edilitare necesare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

## 2.7. Probleme de mediu

### *Relația cadrul natural - cadrul construit*

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri curți construcții fiind reglementate anterior prin Planuri urbanistice zonale, respectiv prin Planul urbanistic general.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de servicii și locuințe colective, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu este cazul.

### *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Nu este cazul.

### *Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu funcțiunile existente în zonă;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:1000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parculară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

### 3.2. Prevederi ale documentației elaborate anterior

Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aflat în curs de elaborare, avizat de principiu prin HCL nr. 104/26.11.2018, prevede ca terenul studiat să aibă destinația *Zael - Activități economice cu caracter terțiar aferente locuirii*. Conform RLU avizat de principiu prin HCL 104/26.11.2018, pag. 99, utilizările admise pentru terenul studiat (zona Zael) sunt următoarele: *funcțiuni comerciale alimentare și nealimentare, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de alimentație publică, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii comerciale, funcțiuni turism, funcțiuni de cult, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public*.

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aflat în curs de elaborare, în iulie 2022, prevede ca terenul studiat să aibă destinația *Zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public din interiorul Zonei Mixte*. Conform RLU afișat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița-iulie 2022, pag. 17, parcelele amplasate de-a lungul arterei Petofi Santor, precum și de-a lungul străzilor principale pot găzdui funcțiuni terțiare aferente axului central. Este permisă amplasarea locuințelor la nivelul etajului 2 și la nivelul M(Er).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

### 3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

În ceea ce privește amplasamentul studiat, trama stradală este definită, asigurând accesibilitatea zonei și tranzitarea zonei de pe trasee cât mai scurte și directe.

Lucrările executate în această etapă constituie un punct de început pentru completarea tramei existente și asigurarea circulațiilor de incintă.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile existente ce se află în apropierea parcelei supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale localității Dumbrăvița. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la propusă spre dezvoltare.

#### 3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, există transport în comun în zonă, cea mai apropiată stație fiind în fața magazinului Kaufland (aproximativ 65m).

Proiectul de extindere a drumului județean DJ 691, aflat în curs de elaborare, prevede o stație de transport în comun pe strada Conac, în fața parcelei CF nr. 414275 (viitorul restaurant MCDonald's). Această stație propusă se află la o distanță de aproximativ 45 m de amplasamentul studiat.

#### **3.4.2. Circulație auto**

Strada din nordul terenului studiat (Barcelona) are în prezent profil de 9,00m. Aceasta este amenajată cu 2 benzi de circulație, cu caroabil de 4,60m. În prezent există trotuar doar în partea de nord a străzii. Se propune lățirea părții carosabile la 6,00m și amenajarea străzii cu trotuar și în partea de sud. Din strada Barcelona se vor asigura 3 puncte de acces.

Profilul Străzii Conac va fi reglementat la 24,00m conform proiectului Modernizare DJ 691: lărgire la 4 benzi a sectoarelor: km 2+725 (sens giratoriu) - Centura Timișoara – Autostrada A1 (km 12+975).

Pe parcela CF. nr. 414274 se va amenaja un drum de acces cu dublu-sens, prospect de 9,50m. Acest drum va fi continuat și va asigura circulația spre terenul în studiu, respectiv accesul în zona de parcare.

#### **3.4.3. Circulație pietonală**

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.).

Se vor amenaja piste de biciclete pe strada Conac.

#### **3.4.4. Parcări**

Se vor amenaja parcări în interiorul parcelei în conformitate cu funcțiunea propusă.

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea locuințelor colective se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun la nivelul solului, în interiorul parcelei și/sau la demisolul clădirilor.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50mp spațiu în expunere;
- pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre și săli polivalente câte un loc de parcare la 10-20 locuri în sală;



Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale și dispensare câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare, medicină preventivă, farmacii, creșe și leagăne de copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, săli de antrenament și săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) - un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir și popicării - un loc de parcare la 30 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **3.4.5. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică**

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea generării parcelei cu funcțiunea de servicii și locuire colectivă.

Astfel s-au obținut **1 parcelă destinată construirii de servicii și locuire colectivă.**

#### **3.4.6. Propuneri de intervenții privind fondul construit**

Construcțiile existente pe teren se vor demola, în baza unui proiect de arhitectură.

#### **3.4.7. Reglementări**

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

## 3.4.8. Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafață totală</b>	<b>8 488,0</b>	<b>100</b>	<b>8 488,0</b>	<b>100</b>
Teren arabil	1 662,0	19,58	-	-
Teren curți construcții	6 826,0	80,42	8 488,0	100
<b>Zonă servicii și locuințe colective</b>	-	-	<b>4 688,4</b>	<b>max . 55%*</b>
<b>Zonă verde în incintă</b>	-	-	<b>1 273,2</b>	<b>min. 15%*</b>
<b>Zonă circulații în incintă</b>	-	-	<b>2 546,4</b>	<b>min .30%*</b>

## \* Notă

Sunt propuși următorii parametri limită, la fazele următoare fiind obligatorie încadrarea în aceste limite și nu neapărat atingerea lor:

- Zonă servicii și locuințe colective – maxim 55% (4 688,4 mp)
- Zonă verde în incintă – minim 15% ( 1 273,2,6 mp)

## 3.4.9. Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărârea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de servicii. Spațiul verde e particular.

**- ZONĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE - parcela 1**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 55 %

C.U.T. max = 2,80

Tipologia clădirilor/c-țiilor: servicii publice, locuințe colective; construcțiile vor avea funcțiunea fie integral de servicii fie servicii cu locuințe colective.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal –minim 6,00 m;
- față de limita estică – minim 6,00 m;
- față de limita posterioară – minim 10,00 m.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45° .

Zone verzi - minim 15% din suprafața parcelei

Regimul de înălțime nu poate depăși configurațiile:

D	H maxim cornișă = 3,00m H maxim coamă = 5,00 m
D + P D + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă = 5,50m H maxim coamă = 9,00 m

D + P + 1 D + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă = 9,00m H maxim coamă = 12,50 m
D + P + 2 D + P + 2 + M(Er) P + 2 P + 2 + M(Er)	H maxim cornișă = 12,00m H maxim coamă = 15,50 m
D + P + 3 D + P + 3 + M(Er) P + 3 P + 3 + M(Er)	H maxim cornișă = 15,50m H maxim coamă = 19,00 m
D + P + 3 + 2Er P + 3 + 2Er	H maxim cornișă = 15,50m H maxim coamă = 22,50 m

*Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.*

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.
- Se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Se va asigura un procent de minim 15% spațiu verde în interiorul parcelei.

#### *Amplasarea construcțiilor*

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limita frontală a parcelei se va face la minim 6,00m, conform planșei Reglementări Urbanistice.
- Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de 10,00m, conform planșei Reglementări Urbanistice.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);
- Durata de funcționare este 24h/zi.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta dispune de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie.

Zona studiată are în imediata vecinătate toate dotările edilitare necesare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

### 3.5.1. Alimentarea cu apă

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă existente se află adiacent terenului, pe străzile Barcelona și strada Conac.

Pentru rezolvarea alimentării cu apă se propune racordarea la rețeaua Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente până în interiorul terenul studiat.

### 3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare și evacuate în sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbrăvița, prin realizarea extinderii rețelei de canalizare până la obiectivul studiat.

### 3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe acoperișuri rămân pe terenul aflat în proprietate. Apele pluviale de pe spațiile verzi se vor scurge liber sistematizat în sol.

### 3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate de P.U.Z. se propune extinderea rețelei existente și branșarea în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

### 3.6.5 Rețea de gaz metan

În momentul actual zona învecinată terenului este racordată la rețeaua de gaz. Se propune extinderea rețelei de gaz până în interiorul terenului studiat și racordarea viitoarelor construcții în baza unui aviz tehnic DELGAZ GRID.

### 3.6.6 Telecomunicații

În momentul actual, zona învecinată dispune de rețea de telecomunicații.

### 3.6.7 Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

### 3.6.8 Depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract cu un operator specializat.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

## 3.6. Protecția 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 15% din suprafața parcelei. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este în prezent o enclavă neconstituită înconjurată de zone bine definite de servicii și locuințe colective; astfel potențialul terenului nu este exploatat. Trecerea acestui teren la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate, din punct de vedere al circulației rutiere, precum și echipare cu dotările edilitare necesare viitoarele obiective de investiții.

Amplasarea clădirilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate serviciilor și locuirii.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Terenul va rămâne în totalitate în proprietatea beneficiarilor lucrării.

### **3.8. Consecințele economic-sociale**

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, îmbunătățind semnificativ accesul locuitorilor la o gamă variată de servicii, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

#### 4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINE AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, lucrările de amenajare a drumurilor nou generate în incintă.

#### 5. CONCLUZII

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 General - Dumbrăvița.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.


Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată.

În urma aprobării PUZ se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;
- Proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Dumbrăvița și a vecinătății.

Întocmit,  
arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,  
specialist RUR arh. Daniel Stămorean

