



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 14001

LL-C (Certification)



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. **AU 080/2021**

Denumire proiect: Elaborare PUZ- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbravita, CF nr. 404061, 404032

Beneficiar: MELINTE MIHAELA-MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR ANTAL

Faza de proiect: PUZ / Studiu de oportunitate

Proiectant: S.C. PROCAD S.R.L.
jud. Timiș, Timișoara, Str. Suceava nr. 13



ISO 9001

LL-C (Certification)



ISO 14001

LL-C (Certification)



LISTA DE SEMNĂTURI

**Proiectant general
și consultant**

S.C. PROCAD S.R.L.

Șef proiect

arh. PRUNICI Ion

**Proiectare de specialitate
URBANISM**

urb. CREȚU Emanuel

ARHITECTURĂ

S.C. PROCAD S.R.L.
arh. PRUNICI Ion
arh.stag. ARDELEAN Mihai

**ISO 9001**

LL-C (Certification)

**ISO 14001**

LL-C (Certification)



BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

U00	PLAN DE ÎNCADRARE	
U01	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
U02	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
U03	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
U04	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ	
U05	STUDIUL CVARTAL	

Întocmit:
Arh. stag. ARDELEAN MIHAI
arh. PRUNICI Ion

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.1.1 Denumirea lucrării

- Zona de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, dotari si servicii publice
- Teren situat în extravilanul comunei Dumbravita
- Suprafața totală teren: 16 300 mp din acte
- Teren liber de construcții, categoria de folosință arabil, neîmprejmuit.

I.1.2 Beneficiar

MELINTE MIHAELA - MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR
ANTAL

I.1.3 Proiectantul general

SC PROCAD SRL

str. Suceava nr. 13, mun. Timișoara, jud. Timiș

I.1.5 Data elaborării

Februarie 2022

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

I.2.1 Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație propune crearea unui PUZ – zona de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, dotari si servicii publice, într-un areal ce cuprinde funcțiuni similare. Terenul face parte din extravilanul comunei Dumbravita, fiind situat în partea de sud a orașului, pe str. Delfinului - colt cu str. Liviu Rebreanu.

Se intenționează dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, precum locuințe colective si servicii. Avand in vedere dezvoltarea zonei cu imobile cu regim de inaltime P+2E – locuire colectiva in interiorul cvartalului si constructie P+3E spre str. Liviu Rebreanu, se intentioneaza urbanizarea terenurilor identificate cu CF nr. 404061 si 404062 prin dezvoltarea unui ansamblu de imobile cu locuire colectiva cu indicatorii urbanistici specifici zonei.

I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La momentul de față este în lucru Planul Urbanistic General al comunei Dumbravita. Prin PUG se propune zona predominant rezidentiala cu functiuni de servicii dezvoltate ca front spre str. Liviu Rebreanu. Prin documentatiile anterioare s-a stabilit un profil de 26m pentru strada Liviu Rebreanu din estul amplasamentului, si un profil de 12m pentru str. Delfinului. Anterior au fost realizate lucrari de asfaltare a strazii Delfinului – lucrari care au cuprins o suprafata din nordul terenului identificat cu CF nr. 404061 teren in proprietate privata.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ, propunerea de urbanism prevede extinderea și completarea zonei de funcțiuni mixte amplasate pe strada Liviu Rebreanu, având în vedere faptul că parcelele vecine au fost reglementate cu astfel de funcțiuni. De asemenea, prin PUZ se prevede extinderea/completarea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei.

În ansamblu, Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei – alimentarea cu apă, canalizare, sisteme de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Terenul se învecinează cu:

- Nord – teren în intravilan extins identificat cu CF nr. 407076 – drum public – drum care se propune a fi adus la un profil transversal de 12m.
- Vest – teren în intravilan extins identificat cu CF nr. 407075 – locuire colectivă
- Sud limita UAT Dumbravița
- Est – drumul De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu) – drum care se propune a fi adus la un profil transversal de 26m.

I.3 SURSE DOCUMENTARE

I.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUZ Director Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 27 din 27.05.2004
- Aviz de principiu PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 104 din 26.11.2018
- Strategia de dezvoltare locală a Comunei Dumbrăvița
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița (în curs de elaborare)
- Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Dumbrăvița (în curs de elaborare)
- **PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE.** Pe o suprafață de 105 149mp se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe, servicii și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de S+P+2E+M, POT max de 35%, CUT de 1,0.
- **Plan Urbanistic Zonal – “Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii”** zona Calea Aradului-SERE, extravilan Timișoara jud. Timiș, parcelele A 490/1, A 464/1, A 493/1 , beneficiar Pop



Gheorghe Georgeta Maria, Someșan I. Mihail Romulus Dorin, Burza I. Mariana Aurora, Rusan GH. Otilia Valeria, Ilie Rodica, pr. nr. 47/2005 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L, aprobat prin H.C.L. nr. 613 din 19.12.2006;

- **Plan Urbanistic Zonal – "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare"**, jud. Timiș, extravilan localitatea Dumbrăvița, Calea Aradului - zona Selgros, parcelele A 114/2/2/2/2, A 114/2/2/1, A 114/2/2/2/1, beneficiar Dume Lucian Ioan și Dume Alina, Sava Coman Teodor și Sava Coman Gianina, Toth Ildiko, pr. nr. 48/2005 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L, aprobat prin HCL nr. 3 din 18.01.2007;
- **Plan Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială"**, Timișoara, jud. Timiș, Calea Aradului – SERE, pr. nr. 52/2003 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L., aprobat prin HCL nr. 187 din 29.07.2003;
- **Plan de Amenajare a Teritoriului Intercomunal Periurban în relație cu Municipiul Timișoara**, proiect nr.40172/010, întocmit de Societatea comercială de proiectări "IPROTIM" S.A. Timișoara;

I.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- Studiul geotehnic al terenului
- Studiul topografic, cadastral

I.3.3 Date statistice

Conform ultimelelor dezvoltări, zona dintre limita de intravilan a localității Dumbrăvița existentă în 2002 s-a extins pe direcția spre mun. Timișoara. Zona dată se pretează pentru locuințe având în vedere relația de vecinătate cu zonele economice ale municipiului Timișoara.

I.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Conform dezvoltării din ultimii ani, investițiile majore ar putea fi considerate lucrările de fluidizare a rețelor de transport pentru conexiunea Dumbrăvița cu mun. Timișoara. Aici se poate vorbi inclusiv de o rețea de transport în comun care să lege cele două localități.

Dezvoltarea zonelor de locuințe din proximitatea amplasamentului a dus la realizarea în mare parte a rețelilor pentru utilități.

I.3.5 Cadrul legal

- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- LEGEA nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.

**ISO 9001**

LL-C (Certification)

**ISO 14001**

LL-C (Certification)



- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș
- ORDINUL nr. 227/31.03.2006 privind amplasarea și dimensiunea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- LEGEA FONDULUI FUNCJAR nr.18 / 1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici.
- LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

II.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenul propus spre urbanizare se află într-o zonă cu caracter predominant urban. Ca urmare a dezvoltării din ultimii ani, prin urbanizarea terenurilor, un procent suficient de mare de terenuri au fost trecute în intravilan prin refuncționalizarea din terenuri agricole în terenuri pentru construcții de tip rezidențial.

Vectorul de dezvoltare în zonă este orientat pe axa comuna Dumbrăvița – mun. Timisoara. Odată cu extinderea terenurilor urbanizate s-au extins rețelele pentru utilități, astfel că am putea vorbi de o zonă asigurată din punct de vedere al utilităților.

Dezvoltarea principală pentru zona dată este de tip rezidențial, în mod special zone rezidențiale cu locuire colectivă cu regim redus de înălțime (P+2E).

II.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al conexiunilor cu orașul Timișoara, zona beneficiază de un acces pe drum asfaltat De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu). Dinspre Timișoara se poate identifica clar o dezvoltare a urbanizării pe direcția spre Dumbrăvița, ajungând, fizic, a nu se percepe limitele între cele două localități. Zona se prezintă ca un teren compact dezvoltat – terenurile din vecinătate sunt terenuri urbanizate. Aceste dezvoltări propun urbanizarea terenului agricol prin dezvoltarea de zonă rezidențială cu zonă de servicii spre De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu).

II.1.3 Potențial de dezvoltare

Fiind un teren în zona unui cartier bine încheșat, se pretează dezvoltarea acestuia pentru a scoate un teren viran din peisajul zonei.

Zona se prezintă ca o zonă urbană complexă fiind în apropiere diferite tipuri de servicii cum ar fi unități comerciale pentru alimentație publică, zone de cazare din sfera turismului, spații pentru educație – o gradiniță privată în nord, zone de agrement în est. Având în vedere diversitatea tipurilor de servicii, zona se pretează pentru dezvoltare rezidențială.

Dacă ar fi să realizăm o paralelă cu dezvoltarea în cadrul UAT Timișoara, am putea considera dezvoltările de tip comercial și industrie nepoluantă în zona Calea Aradului-DN6 ca fiind o zonă care necesită forță de muncă, respectiv dezvoltarea locuirii colective ar putea prezenta un beneficiu pentru zona dată.

II.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

II.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela reglementată se află în prezent în extravilanul localității, având funcțiunea de teren arabil. Terenul este amplasat adiacent limitei de UAT Timișoara – partea de sud-vest a comunei Dumbrăvița.

II.2.2 Relația zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenul în cauză se află la strada Liviu Rebreanu, o stradă prevăzută cu profil de 26m, aceasta asigurând o accesibilitate relativ ușoară la punctele de interes din

comuna Dumbravita, dar si la cele din Municipiul Timisoara. Legat de dotarile edilitare acestea se afla in proximitatea terenului, parcelele din jur fiind urbanizate si construite.

- N: strada Delfinului – zona de locuinte colective si servicii
- S: limita UAT Timisoara- Dumbravita – zona locuinte individuale
- V: constructii de locuinte colective
- E: strada Liviu Rebreanu – zona de locuinte colective si servicii

Din punct de vedere al poziției amplasamentului, terenul se află în zona de sud-vest al comunei Dumbravita, la limita de UAT cu Municipiul Timisoara, o zonă in continua dezvoltare a funcțiilor de locuire cu servicii, birouri, sedii de firme etc. În zonă există construcții noi, cu funcțiunea de locuințe colective si servicii.

În prezent zona studiată are funcțiune predominanta de locuinte colective.
Pe teren nu există construcții.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1 Relief

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie, un teren plat cu denivelari usoare de teren care pot fi preluate prin lucrarile de sistematizare a terenului la etapa de autorizatie de construire.

II.3.2 Rețea hidrografică

Nu există în apropiere cursuri de apă. La vest se afla Hcn 91-6/1.5m, însă acesta nu influențează terenul studiat.

II.3.3 Clima

Zona se încadrează în **caracteristicile climaterice** generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi; ierni blânde și scurte
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{max.}>30^{\circ}C$): 8 zile / an.
- cant. medie multianuală a precipitațiilor: 60 mm /an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1ore/ an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
- numărul mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp în 21.06 și 118 cal/mp în 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile.

Din punct de vedere climatic, zona Timișoarei se caracterizează prin următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă : +20,6°C în iulie, august



- media lunară minimă: +0,2°C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C
- minima absolută : -35°C

Precipitații:

- media anuală : 631 mm

Vântul:

- direcții predominante : nord - vest 13%; vest 9,8%
- viteze medii 3m/s...4m/s
- în aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud - 8,4%

II.3.4 Condiții geotehnice

Stratificatia terenului. Caracteristici.Determinare PDU.

Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie (foraj F1, F2) cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea:

a) Zona F1

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie, tare, umeda pana la cca. - 0, 70m adancime;
- argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda pana la cca - 1 ,20m adancime;
- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5.00 m).

b) Zona F2

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie, tare, 0,70m adancime;
- argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda pana la cca -1,20m adancime;
- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului de argila sunt urmatoarele:

- umiditatea $w = 24,8\%$
- limita de framantare $W_p = 21,4\%$
- limita de curgere $W_L = 63,8\%$
- indicele de plasticitate $I_p = 42,4\%$
- indicele de consistenta $I_e = 0,92$
- greutatea volumica $\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
- porozitatea $n = 47,54\%$
- indicele porilor $e = 0,91$
- modul de deformatie edometric M2-3 = 7215 k:Pa
- modul de deformatie liniara E = 7937 k:Pa

Se remarca faptul ca pamantul argilos se prezinta normal consolidat ($n=47,54\%$), de consistenta plastic vartoasa ($I_c=0,92$) si de plasticitate mare ($I_p= 42,4\%$).

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se incadreaza in „categoria geotehnica 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

-Terenul apt de fundare pentru viitoarele investitii care vor fi edificate in zona pe amplasamentul cercetat este constituit din argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda.

-Adancimea minima de fundare recomandata este de:
 $D_{min} = -0,90m$ adancime fata de CTN

Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" un nivel de presiune conventionala de baza ($B = 1,00 m$, $D_r = 2,00 m$): $P_{conv} = 250 kPa$.

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

Conform analizei chimice - agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 18425/2022 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC2" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC4 + XF 1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica CP 012/1-2007 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC2 pentru fundatii sub nivel de inghet :

- clasa minima de rezistenta a betonului de C16/20.
- raport maxim ale = 0,60
- dozaj minim de ciment :260 kg/m³;

II.3.5 Riscuri naturale

În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă relativ ridicată.

II.4 CIRCULAȚIA

Accesul până la teren se realizează prin nord strada Delfinului si est strada Liviu Rebreanu aflate în domeniul public, înscris în CF nr. 407076, proprietate a comunei Dumbravita.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

II.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona adiacentă amplasamentului există terenuri ocupate de clădiri de locuinte colective, diferite servicii și funcțiuni complementare.



II.5.2 Relaționări între funcțiuni

În dezvoltările din zonă nu au fost identificate tipologii de zone incompatibile, care să aibă limite de proprietate comune.

II.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii la nord, vest și est.
- locuințe individuale la sud

II.5.4 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă există în prezent funcțiuni de locuire colectivă, birouri, sedii de firme. Dezvoltarea parcelei ce face obiectul prezentei documentații se va realiza în aceeași direcție, așadar caracterul zonei va fi de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

II.5.5 Asigurarea cu spații verzi

Terenurile din proximitate au propus în cadrul dezvoltărilor parcele pentru zone verzi publice.

II.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul nu este afectat de riscurile naturale.

II.5.7 Principalele disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au fost identificate următoarele disfuncționalități:

-lipsa strazilor asfaltate din apropierea parcelei reprezintă un impediment în accesibilitatea terenului.

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ

II.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.4 Rețele de telecomunicații

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.6 Rețele de termoficare

Zona studiată nu este dotată cu rețea de termoficare.

II.6.7 Probleme referitor la canalele ale ANIF

Nu este cazul.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.7.1 Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat, în momentul de față, este cuprins în circuitul agricol. Zona studiată este una de locuințe colective. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

II.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul

II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

II.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Resursele turistice nu sunt dezvoltate în zonă și nici resursele terenului nu prezintă posibilitatea de a fi implementate funcțiuni balneare. Deci zona nu are potențial balnear și turistic.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

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 coreleze cu străzile majore prevăzute prin PUG în curs de elaborare
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG în curs de elaborare
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

În opinia elaboratorilor, zona studiată trebuie dezvoltată în corelare cu zonele adiacente prin preluarea distribuției zonale acolo unde este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste agricole pot suferi o urbanizare care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui comune în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotari și servicii în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

III.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată face parte din extravilanul Comunei Dumbravita, pentru care se aplică prevederile puzului director aprobat prin HCL 27/27.05.2005- zona de locuire și funcțiuni complementare dar și Planul Urbanistic General în curs de elaborare.

În prezent, funcțiunea este de teren agricol, fiind amplasat limitrof unor zone cu locuințe colective – de pe teritoriul comunei Dumbrăvița. În zona s-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd urbanizarea zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în circuitul agricol, fiind amplasată în extravilanul Comunei Dumbravita. Terenul nu cuprinde construcții.

Pe parcelele destinate construcției de clădiri cu funcțiune mixtă, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea creerii de spații plantate.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de urbanizare preia rețeaua de căi de circulație propuse în celelalte dezvoltări. Parcela reglementată are acces în str. Liviu Rebreanu, strada prevăzută spre dezvoltare la un profil de 26m. Pentru completarea profilului de 26 m al căii de circulație, se va ceda lotul 8 în suprafață de 1928 mp. Profilul transversal propus prevede existența unor zone verzi de protecție adiacente.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă cuprinde accese auto și pietonale, permițând accesul ocazional în cazul unor intervenții tehnice sau utilitare. Se vor asigura parcări pe teren raportat la funcțiunile propuse, conform Regulamentului General de Urbanism.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza rigolele pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă (acostamentul) se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

III.5.1 Zonificarea funcțională, grupată pe unități și subunități teritoriale

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone– locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotari și servicii publice, cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+M/Er.
- asigurarea accesului în zona studiată, modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- asigurarea zonelor de protecție a diferitelor obiective/ a aliniamentelor
- asigurarea alimentării cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică a viitoarei dezvoltări, în sistem centralizat

Funcțiunea propusă:

Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotari și servicii publice

- Regim de înălțime S/D+P+2E, S/D+P+2E+M/Er
- POT max 35% respectiv 40%
- CUT max 1,05 respectiv 1,4 respectiv 1,6
- Zone verzi minim 7%

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Liviu Rebreanu, prevăzută pentru a se lărgi la profil de 26m.

Un acces secundar se va asigura pe latura de nord a terenului de pe strada Delfinului, o strada modernizată cu profil de 12m.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcări la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori și parcaje colective la demisolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

III.5.2 Bilanțul teritorial

Bilanț suprafețe parcelare:

Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare			
LOT 3	3 100 mp	LOT 6	1 750 mp
LOT 5	2 300 mp	LOT 7	1 500 mp
Zona dotari publice și servicii			
LOT 1	1 157 mp	LOT 2	2 365 mp
Zonă circulații			
LOT 8	2 928 mp		
Zona Spațiu Verde			
LOT 4	1 200 mp		

Zone funcționale	Situatie existentă		Situatie Propusă	
	S (mp)	%	S (mp)	%
Locuinte colective cu functiuni complementare	-	-	8 650	53,07%
Dotari si servicii publice	-	-	3 522	21,61%
Spatiu verde	-	-	1 200	7,36%
Drumuri si alei pietonale, zone de protectie	-	-	2 928	17,96%
Total			16 300	100,00

III.5.3 Principali indici urbanistici pe funcțiuni și categorii de intervenție

- Tipuri de subzonă funcțională:
 - Locuințe colective cu funcțiuni complementare
 - Zona de dotari si servicii publice
 - Circulații auto și parcaje
 - Spații verzi pe amplasament
- **Zonă locuine colective cu funcțiuni complementare**
 - Regim de înălțime S/D+P+2E respectiv S/D+P+2E+M/Er
 - POT max 35%
 - CUT max 1,05 respectiv 1,4
 - Funcțiunea dominantă: Clădiri de locuințe colective la etaj și funcțiuni complementare la parter
- **Dotari si servicii publice**
 - Zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) sedii de firma, administrative, birouri, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
 - Regim de înălțime S/D+P+2E+M/Er
 - POT max 40%
 - CUT max 1,6
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc, precum si echipamente legate de functionarea zonei
- Parcaje, parking-uri
- Spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajarile specifice: alei pietonale, pergola, monumente de arta plastica, mobilier urban, fantani.
- Funcțiuni complementare admise ale parcelei:
 - Spații verzi amenajate
 - Accese carosabile, pietonale
 - Parcaje, garaje
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Utilizări permise:
 - Servicii publice

- **Spatii verzi**

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde, conform HCJ 115/2008, în corelare cu funcțiunea propusă, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 7,36%.

În ceea ce privește parcelele destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice, se va asigura spațiu verde în procent de 30% din suprafața fiecărei parcele. Locurile de parcare prevăzute în incinta parcelelor destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice nu afectează suprafața verde prevăzută în procent de 30% pentru aceste parcele.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

III.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza în sistem centralizat prin intermediul unei extinderi la rețeaua de alimentare cu apă a localității Timișoara. Extinderea rețelei de alimentare cu apă până în punctul de branșament, va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

III.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la extinderea rețelei de canalizare a localității Timișoara. Extinderea rețelei de canalizare până în punctul de racordare la sistemul centralizat va fi realizată prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului.

III.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Acestea vor fi echipate cu surse LED.

Alimentarea iluminatului stradal se va realiza din postul de transformare, unde se va monta o plecare în acest scop.

Se recomandă ca toate rețelele stradale de alimentare cu energie electrică să se realizeze subteran.

III.6.4 Gospodărire comunală

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate asigurate de către SC. RETIM SA

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc): Se pune în valoare potențialul zonei prin creșterea funcționalității zonei, astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei. Prin implementarea planului vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă ridicată.

Prin implementarea PUZ-ului, a sistemului de gestiune corespunzătoare a apelor pluviale, acest risc de acumulare al apelor pluviale va fi redus.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: canalizarea se va realiza în sistem centralizat, racordată la rețeaua locală.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc: nu e cazul de teren degradat și nici de consolidări. Spațiul verde va fi realizat conform reglementărilor urbanistice, detaliate la indicatori urbanistici.

Organizarea sistemelor de spații verzi: se va lua în considerare 15% ca spațiu verde din suprafața parcelelor.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică care cad în sarcina beneficiarului sunt:

- rețea de alimentare cu apă potabilă pentru asigurarea amplasamentului cu apă potabilă
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- rețea de gaze naturale
- asigurarea circulației în incintă
- suprafața de teren ce va trece în proprietate publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare

- posibilitatea realizării în zonă a unor funcțiuni cu caracter public.

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică care să cadă în sarcina Primăriei Comunei Dumbravita.

III.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

La momentul de față terenul în studiu este un teren în proprietate privată a MELINTE MIHAELA-MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR ANTAL, cu o suprafață măsurată de 16 300 mp. Terenul se învecinează pe 2 laturi cu terenuri în proprietate privată, iar în nord-est este strada Delfinului respectiv Strada Liviu Rebreanu.

III.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu se propun lucrări care să necesite circulația terenurilor dintr-o proprietate la alta, decât în cazul drumului, pe strada Delfinului respectiv strada Liviu Rebreanu. Asigurarea utilităților pe amplasament sunt în sarcina beneficiarului.

IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prin urbanizarea sitului actual se va realiza o armonizare a funcțiunilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente.

Prin amplasarea de funcțiuni complementare se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

IV.1 Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Având în vedere că PUG-ul este o documentație într-o fază avansată de lucru, propunerea de urbanizare a terenului actual se încadrează în propunerile sale. De asemenea, dezvoltarea unei zone mixte se urmărește ca propunere prin PUG-ul în lucru.

IV.2 Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare care ar trebui să asigure obiectivul înainte de a începe lucrările de construire pe amplasament.

IV.3 Priorități de intervenție

Având în vedere interesul actual în cadrul zonei, inclusiv prin programul strategic de dezvoltare a localității, se propune ca în primă etapă să se realizeze lucrările de accesibilizare a terenului.

IV.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Dezvoltarea în zona dată a unei funcțiuni de tip zonă mixtă ar putea genera o dezvoltare în zona dată și pe celelalte parcele de teren. În acest fel se va putea realiza o zonă unitară din punct de vedere funcțional.



V. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

VI. CATEGORII DE COSTURI

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă/canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele sau redimensionări/extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Sef Proiect,
Arh. Ion PRUNICI

Întocmit,
Arh. stag. Mihai ARDELEAN

Verificat,
Urb. Emanuel CREȚU