

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea obtinerii  
Avizului de Oportunitate

DEZVOLTARE ZONA DE SERVICII SI COMERT  
DN69, CF 412640, com. Dumbravita, jud. Timis

Initiator: S.C. DEDEMAN S.R.L.  
str. Al. Tolstoi nr. 8, Bacau, jud. Bacau

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.  
str. Ion Ionescu de la Brad 1, Timisoara, jud. Timis  
tel. 0256 499273, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu

Sef proiect

Nr. proiect / data: 309 / 2022

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PUZ - Dezvoltare zona de servicii si comert
Amplasament:	DN69, CF 412640, com. Dumbravita, jud. Timis
Initiator:	S.C. DEDEMAN S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	308 / 2022

### 1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie in faza **PUZ - Aviz de oportunitate** s-a elaborat la comanda initiatorului Dedeman SRL in vederea reglementării unei zone de servicii si comert, pe amplasamentul din comuna Dumbravita, jud. Timis, DN 69, f.n. (la nord-vest de viitoarea incinta IKEA). Trebuie mentionat faptul ca anterior acestui demers a mai fost emis un Aviz de Oportunitate nr. 11/27.07.2022 pentru aceeasi interventie urbanistica, in numele International Automotive Center SRL. Initiatorul actual, Dedeman SRL, a decis reluarea procedurilor de avizare PUZ in baza unui nou Certificat de Urbanism nr. 735 din 12.09.2022, pastrand toate cerintele si parametrii care au stat la baza emiterii Aviz de Oportunitate nr. 11/27.07.2022. Din acest punct de vedere este justificata presupunerea ca emiterea unui nou aviz de oportunitate se va realiza cu aceleasi conditii si cerinte ca cele mentionate in avizul precedent.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificată si completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbravita aflat in avizare;
- PUG Timisoara aflat in avizare;
- PUZ aprobat prin HCL 116/2018 Dumbravita.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

La data redactării prezentei documentații, terenul studiat este în proprietatea initiatorului SC Dedeman SRL și este liber de construcții. Istoricul amplasamentului este marcat de următoarele intervenții urbanistice:

- PUZ-ul Director al comunei Dumbrăvița a atribuit cvartalului adiacent DN 69, din care face parte și terenul studiat, o funcțiune comercială și de servicii;
- PUZ-ul aprobat prin HCL 22/2008 a modificat reglementarea din PUZ-ul Director și a atribuit o funcțiune mixtă comercială - rezidențială;
- PUZ-ul aprobat prin HCL 116/2018 a păstrat funcțiunea mixtă comercială - rezidențială, dar a modificat ponderea acestora în cadrul parcelelor studiate.

La sud (IKEA) și nord (sala sport) sunt prezente funcțiuni comerciale și de servicii. La nord-est de amplasament, peste str. Praga este o zonă rezidențială, cu regim maxim de înălțime de S(D)+P+2E+M(Er). La vest, peste DN69 sunt prezente terenuri agricole.

### **2.2. Incadrarea în localitate:**

Amplasamentul are o suprafață de 145.000 mp și este situat în partea de sud-vest a comunei Dumbrăvița, la limita cu teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, adiacent DN69, la nord de viitoarea incintă IKEA. Vecinătățile parcelei sunt:

- la nord – teren privat / sala și teren de sport / str. București;
- la vest – DN69 / proprietăți private (teren agricol);
- la sud – proprietăți private (IKEA) / str. Petre Tutea;
- la est – canal ANIF / str. Praga / proprietăți private (zonă rezidențială).

### **2.3 Elemente ale cadrului natural:**

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

### **2.4 Circulația:**

Amplasamentul este accesibil din DN 69 și din str. Praga. Pentru realizarea accesului major din DN6 s-a autorizat și executat un sens giratoriu la intersecția cu Bv. Petre Tutea. Prin intermediul prezentei documentații vor fi analizate implicațiile elementelor noi apărute asupra circulației rutiere:

- amenajarea acceselor propuse, corespunzător propunerii de mobilare;
- amenajarea de drumuri de incintă și de locuri de parcare pe terenul studiat, aferente obiectivului propus;
- corelarea cu propunerile de trafic aprobate prin documentații anterioare.

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Parcela care a generat PUZ este înscrisă în CF nr. 412640 Dumbrăvița, se află în posesia Dedeman SRL și are suprafața de 145.000 mp. Terenul este liber de construcții.

### **2.6 Echiparea edilitară existentă**

Amplasamentul existent este parțial echipat din punct de vedere edilitar. Prin prezenta documentație vor fi analizate posibilitățile de asigurare a utilitatilor.

## **2.7 Probleme de mediu**

In zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusă, prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Comunei Dumbravita, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, 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, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de legislația în vigoare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Soluția urbanistică propusă în 2008 (PUZ aprobat prin HCL 22/2008) și reconfigurată în 2018 (PUZ aprobat prin HCL 16/2018) nu mai corespunde temei de proiectare promovate de initiator și nici unei realități economice actuale, în care promovarea intensiva a dezvoltărilor rezidențiale este vizibil temperată. Astfel de recalibrări sunt inerente mai ales în zone în care cerința pieței este diferită de cea reglementată, cum este și situația de față.

### **3.2 Prevederi ale documentației aprobate anterior (PUZ aprobat prin HCL 116/2018)**

PUZ-ul aprobat prin HCL 116/2018 a reglementat o suprafață de 230.000mp organizată în 3 UTR-uri, după cum urmează:

U.T.R.1 - Zona activități economice de tip comercial și servicii de interes public

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: activități economice de tip comercial de mari dimensiuni;
- P.O.T. max = 60% ;
- C.U.T. max = 2;
- Hmax = 30m la cornisa;
- regim de înălțime = S+P+3E.

U.T.R.2 - Zona locuire colectivă

- regim de construire: în sistem condominiu;
- funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- P.O.T. max = 20% ;
- C.U.T. max = 0,9;
- Hmax = 12m la cornisa; regim de înălțime S+P+2E+Er(M)
- Hmax = 14m la cornisa; regim de înălțime S+P+3E

U.T.R.3 - Zona de servicii publice și de interes public Indici urbanistici:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni de învățământ, sportive, culturale;

- P.O.T. max = 30% ;
- C.U.T. max = 1,5;
- Hmax = 16m la cornisa; regim de inaltime S+P+2E+Er(M).

Terenul studiat prin prezenta documentatie se suprapune peste UTR 2 si 3 si partial peste UTR 1, predominanta pe amplasament fiind functiunea rezidentiala.

### 3.3 Propuneri de dezvoltare

Propunerea initiatorului este de a renunta la functiunea de locuire colectiva, de a pastra doar functiunea de servicii si comert si de a modifica reglementarile avizate anterior astfel incat sa raspunda actualei propuneri de mobilare.

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi servicii / comert si dotari aferente:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto si accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot intrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

Indicatori urbanistici propusi:

- regim de construire: izolat;
- functiuni predominante: activitati economice de tip servicii si comert;
- P.O.T. max = 45% ;
- C.U.T. max = 1;
- Hmax = 16m; construcții cu caracter publicitar (ex. totem publicitar) pot avea o înălțime maximă de până la 24m;
- regim de inaltime max. = S(D) + P + 2E + M(Er)
- spatii verzi: min. 20%

Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare si va fi detaliata in plansa de reglementari urbanistice. În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de branșament/ conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

### 3.4 Modernizarea circulației

Prin PUZ aprobat cu HCL 116/2018 au fost aprobate o serie de interventii necesare functionarii corecte a obiectivelor propuse. Aceste reglementari se pastreaza cu exceptia amenajarii strazii de pe latura nord-vestica (str. Tayo) care raspundea unei necesitati obiective generate de specificul functiunii rezidentiale. Renuntandu-se la aceasta functiune, nu se mai impune o trama stradala suplimentara care sa lege DN69 de str. Praga, fiind pastrate doar accesese. Din punct de vedere al traficului, conform noii teme de proiectare, raportat la noua propunere de mobilare sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea de parcări pentru clienți si angajati, în incintă, care vor deservi toate obiectivele comerciale si pentru servicii;
- amenajarea de drumuri de incinta si trasee pietonale;

- corelarea cu sensurile giratorii propuse prin PUZ aprobat anterior;
- corelarea cu strazile Agunnaryd si Stockholm propuse prin PUZ aprobat anterior;
- amenajarea acceselor la DN69 si str. Praga, in dreptul str. Tayo (strada propusa prin PUZ aprobat anterior, solutie la care se renunta).

Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. De asemenea se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri.

### **3.5 Dezvoltarea echipării edilitare**

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități existente în zona. În situația în care anumite rețele nu sunt prezente sau capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmează a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

### **3.6 Protecția mediului**

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de activități nepoluante. Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare asigurării unui habitat corespunzător funcțiunii propuse și se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Măsurile generale de protecție a mediului vor fi detaliate în cadrul următoarei faze de proiectare.

## **4. Modul de integrare a investiției propuse în zona**

Reconfigurarea funcțională propusă pentru terenul studiat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor necesități urbane a ultimilor ani. Este evidentă compatibilitatea deplină a celor două incinte alăturate, Dedeman - IKEA. Funcțiunea de servicii - comerț este mai clar definită prin renunțarea la interferențele cu funcțiunea de locuire colectivă.

## **5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR**

Prin realizarea proiectului va fi viabilizat un teren pentru care opțiunile de dezvoltare în direcția funcțiunii rezidențiale erau destul de îndepărtate. Consecințele economice și în special cele sociale sunt vizibile și evidente, pozitive. Funcțiunile propuse vor deservi atât cetățenii comunei Dumbravita cât și pe cei ai municipiului Timișoara.

## **6. Categoriile de costuri**

### **6.1 Costuri suportate de privați**

- Costuri suportate în interiorul PUZ - obiectivele propuse vor fi realizate de către initiator din fonduri proprii;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - vor fi suportate de initiator acele costuri generate de investiții necesare funcționării obiectivului propus (racorduri, bransamente, eventuale extinderi de rețele, lucrări rutiere, eventuale operațiuni cadastrale, etc.). Nu vor fi suportate de către initiator alte tipuri de investiții generate de autorități sau de persoane fizice sau juridice, care nu au legătura cu obiectivul sau care exced minimele cerințe pentru funcționarea acestuia.

## **6.2 Costuri suportate de autoritatile publice locale**

- Costuri suportate in interiorul PUZ - nu sunt identificate;
- Costuri suportate in exteriorul PUZ - nu sunt identificate cheltuieli angrenate de acest obiectiv. Eventuale modernizari de orice tip, extinderea infrastructurii, etc. pot fi realizate de autoritati independent de acest obiectiv si fara a fi generate de acesta.

## **7.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va face în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și cu prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. In urma aprobarii PUZ de catre Consiliul Local Dumbravita, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire DTAC și obținere AC pentru construirea obiectivelor propuse;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate (daca este cazul);
- operatiuni topo-cadastrale si de intabulare a obiectivelor de investitie executate.

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

Intocmit,  
arh. George Ciuhandu