

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Loc. Dumbrăvița, extravilan, CF. nr. 402234 - Dumbrăvița, județ Timiș
Beneficiar	ȚURCAȘ ALEXANDRU

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-estul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și servicii publice.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului ȚURCAȘ ALEXANDRU, având ca obiect parcelarea unui teren (S=19 582 mp) în vederea realizării de locuințe individuale sau cuplate și dotări-servicii publice. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nord-estul localității Dumbrăvița, , în extravilan, la nord de Pădurea Verde.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

- CF. nr. 402234 - Dumbrăvița, S= 19 582 mp – Arabil extravilan.

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru 2 zone funcționale: locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim două unități locative și zonă de locuințe cu dotări și servicii publice, 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. 402234, S=19 582 mp, se află în proprietatea lui Țurcaș Alexandru

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

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe cu funcțiuni complementare, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, locuințe cu dotări și servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

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 aflat în lucru, elaborat de S.C. PROCAD S.R.L.,
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (HCJ nr.39/2018);
5. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (HCJ nr. 65/2008);
6. P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (HCJ nr. 63/2005);
7. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A259/36-39)

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale - proiect întocmit de Ing. Beutura Delia.

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. de 90 locuitori.

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 stăbătută pe direcția nord-sud. Accesul la autostrada și la Centura Timișpara 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 nord-estul comunei Dumbrăvița, la nord de Pădurea Verde. Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare, pentru terenul studiat este de zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public, zonă spații plantate, agrement, sport.

Pentru parcela CF nr. 402234 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* teren arabil extravilan;
- *la Est:* drumul de exploatare De 252 – 4 m;
- *la Sud:* drumul comunal 262 (B-dul Ghiocilor) – 10 m;
- *Vest:* stradă în intravilan (CF. nr. 413888) – 6 m.

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural**a. Considerații generale**

Comuna Dumbrăvița aparține județului Timiș, situat în partea de Vest a României. În cadrul județului comuna se învecinează:

- *la Nord:* Comuna Giarmata și comuna Sânanndrei;
- *la Est:* Comuna Ghidoda;
- *la Sud:* Municipiul Timișoara
- *la Vest:* Municipiul Timișoara.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în partea nord-estică a localității, la nord de Pădurea Verde.

b. Relieful

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.

c. Hidrografia

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.

d. Date geotehnice. Adâncimea maximă de îngheț

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Geologic, pe adâncimea pe care interesează în cazul de față, zona se caracterizează prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentată prin pământuri argiloase în care apar intercalații de nisipuri și prafuri.

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

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.

e. Seismicitate

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.

f. Date climatologice. Regimul eolian

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.

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se menționează cele mai importante pentru amplasamentul în cauză, sunt:

- a) Temperatura aerului:
 - minim absolută: -29,3 °C;
 - maxim absolută: +40 °C;
 - media lunară maximă: +21-22 °C;
 - media lunară minimă: -1-2 °C.
- b) Precipitații:
 - media lunară maximă: 70-80 mm;
 - cantitatea maximă: 100mm/24 ore;
 - media anuală: 600-700 mm.
- c) Vânt, direcții predominante:
 - Nord-Sud: 16%;
 - Est-Vest: 13%.

g. Arii protejate

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la sud:* se poate face accesul de pe B-dul Ghiriceilor, cu prospect de 26,00m până la vest de terenul studiat și 10,00 m în dreptul terenului studiat, urmând a se lărgi la 26,00 prin actuala documentație;
- *la nord/nord-est:* se poate face accesul de pe drumul de exploatare De252 cu prospect actual de 4,00m, care a fost prevăzut a se lărgi atât prin actuala documentație cât și prin documentațiile anterior aprobate la 16,00m.

Strada identificată prin CF. nr. 413888, situată la vest de terenul studiat, va fi lărgită la 12,00m.

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 predominant rezidențială, în cvartal putându-se observa existența locuințelor individuale cu regim mic de înălțime și parcele destinate dotărilor și serviciilor publice.

Amplasamentul se află în extravilan și este format din parcela cadastrală:

402235 S= 19 582,00mp - Arabil extravilan

Proprietar: Țurcaș Alexandru

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este agricol.

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

La Nord - P.U.Z. avizat HCJ nr. 65/2008 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La Vest - P.U.Z. avizat HCJ nr. 39/2018 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La Est - P.U.Z. avizat HCJ nr. 63/2015 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

- P.U.Z. avizat (A 259/36-39) - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în coralare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi pe terenul studiat 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.

Caracterul zonei este definit de proximitatea față de Pădurea Verde, față de care se impune o protecție de 50m.

Prin prevederile prezentului PUZ se vor propune spații verzi amenajate în procent de minim 5,01% din suprafața zonei studiate, situate înspre Pădurea Verde.

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 în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane prin lipsa unor legături între arterele generate prin Planurile Urbanistice Zonale dezvoltate anterior, dar și prin inexistența unor funcțiuni care să pună în valoare liziera Pădurii Verzi.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

2.6. Echipare edilitară

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în extravilanul localității, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

În apropierea zonei studiate există canalul HCn 263 care ar avea potențial de colectare a excesului de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În prezent, peste terenul studiat se suprapun zonele de protecție următoare:

- LEA 20kv, având culoar de protecție de 24 m (12 m stânga-dreapta față de ax);
- LEA 220kv, având culoar de protecție de 55 m (27.5 m stânga-dreapta față de ax);
- Magistrală TRANSGAZ, având culoar de protecție 40m (20 m stânga-dreapta față de ax).

Alimentarea cu apă și canalizarea

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află pe strada din vestul terenului studiat (CF nr. 413888) și pe B-dul Ghiocilor.

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

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual terenul studiat nu este racordat la rețeaua electrică însă există rețea electrică în imediata vecinătate, pe strada din vestul terenului (CF nr. 413888) existând o rețea electrică subterană.

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 nu este racordată la rețeaua de gaz.

Iluminat public

În momentul actual, zona studiată nu dispune de iluminat stradal.

Telecomunicații

În momentul actual, pe parcelele studiate nu există rețea de telecomunicații.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții prin extinderea rețelelor de utilități prevăzute în P.U.Z.-urile învecinate.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile sau curți construcții fiind reglementate anterior prin Planuri urbanistice zonale.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, 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 se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

Energia de relief scăzută, nu favorizează alunecărilor de teren.

Prezența pistei Aeroportului Internațional Timișoara prezintă un risc nesemnificativ, întrucât amplasamentul se află înafara zonelor de decolare/aterizare.

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. 1:2000" 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

Planul Urbanistic General întocmit în anul 2000 și aprobat în anul 2002 nu cuprinde în perimetrul său terenul de față și poate fi cu această ocazie considerat depășit.

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

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 *Li – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime D(S)+P+1+M(Er) și Va-Zonă verde de agrement*.

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aflat în curs de elaborare, în iulie 2022, prevede ca terenul studiat să aibă destinația *Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public, zonă spații plantate, agrement, sport*.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Se propune plantarea unui arbore de talie medie/mare la fiecare 150 mp de parcelă.

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

Condițiile de clima, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

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 general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;

- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;

- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor 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, nu există transport în comun în zonă.

3.4.2. Circulație auto

Drumul comunal DC 262 (B-dul Ghiocilor) din sudul parcelei are în prezent profil de 10,00m. În documentațiile de urbanism aprobate la vest și la est a fost prevăzută lărgirea acestuia la 26,00m. B-dul Ghiocilor va avea următorul prospect dinspre sud înspre nord: spațiu verde 9.50m, trotuar 2.00 m, pistă de biciclete 2.00m, carosabil 7.00m, parcare 2.50m, spațiu verde 1.50m, trotuar 1.50m.

Strada CF nr. 413888 din vestul parcelei are în prezent profil de 6,00m. În documentația de urbanism aprobate la vest a fost prevăzută o stradă de 12,00 m și prin urmare a fost cedați 6,00m de-alungul acestuia însă la momentul de față strada nu a fost amenajată. Prospectul se va completa cu încă 6.00m din parcela studiată, strada rezultată având următorul prospect: trotuar 1.50m, spațiu verde 1.00m, carosabil 7.00m, spațiu verde 1.00m, trotuar 1.50m.

Documentația de față propune completarea prospectului stradal de-alungul drumul de exploatare De 252 până la obținerea prospectului stradal de 16,00m. Această stradă se va amenaja cu două benzi de circulație, cu următorul prospect, dinspre terenul studiat înspre est: trotuar 1.50m, pistă biciclete 2.00m, spațiu verde 1.00m, carosabil 7.00m, parcare 2.00m, spațiu verde 1.00m, trotuar 1.50m.

În nordul terenului studiat, prin documentațiile de urbanism aprobate anterior a fost prevăzut un bulevard de 33.00m. Prin documentația de față se va ceda terenul necesar pentru asigurarea continuității bulevardului.

În interiorul parcelei de studiu se propune o noua stradă cu profil de 9.00m formată din: trotuar 1.00m, carosabil 7.00m, trotuar 1.00m.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate conform normativelor în vigoare.

Capacitățile de transport pentru drumurile proiectate vor fi adaptate traficului mediu.

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 străzile noi propuse, având în perspectivă continuarea acesteia într-un circuit de-alungul Pădurii Verzi.

3.4.4. Parcări

Se vor amenaja parcări laterale pe o parte a străzilor nou propuse.

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea parcelelor de locuințe individuale se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun numai la nivelul solului, în interiorul parcelei.

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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 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.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări, bilanț teritorial

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea 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 parcelor cu funcțiunea de locuire și servicii și dotări publice.

Astfel s-au obținut un număr de 16 parcele, dintre care: **13 destinate construirii de locuințe individuale (izolate sau cuplate cu max 2 unități locative/parcelă), 3 loturi destinat zonei de locuințe, dotări și servicii publice, 1 lot spațiu verde și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice.**

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări, servicii).

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.4. Bilanț teritorial

<u>SUPRAFETE</u>	<u>mp.</u>	<u>%</u>
Total zonă studiată	19 582,00	100,00
Zonă locuințe individuale	8 451,00	43,16
Zonă de locuințe, dotari si servicii publice	4 115,00	21,01
Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament	6 035,00	30,82
Zonă verde	981,00	5,01

3.5.5. 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 tip rezidențială, respectiv zonă de servicii. Spațiul verde e particular.

- ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE - parcelele 01-13

– locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,05

Regimul de înălțime nu poate depăși configurațiile:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 5,50m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 12,50 m

Tipologia clădirilor/construcțiilor: clădiri de locuit în sistem individual, izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – minim 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- față de limita posterioară – minim 6,00 m;

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

- ZONĂ LOCUINTE, DOTĂRI ȘI SERVICII - parcelele 14-16

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,60

Regimul de înălțime nu poate depăși configurațiile:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 5,50m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 12,50 m
D(S) + P + 2 D(S) + P + 2 + M(Er) P + 2 P + 2 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 12,00m H maxim coamă /atic = 15,50 m

Tipologia clădirilor/c-țiilor: locuințe individuale cu dotări, servicii publice la parter; maxim 2 unitați locative amplasate la etajul construcției; există posibilitatea edificării de construcții cu funcțiunea exclusiv de dotări și servicii.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal –minim 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;
 - minim $H_{cornisa}/2$, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- față de limita posterioară – minim 6,00 m;

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

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 parcelelor de locuințe.

- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor pentru parcelele de locuințe, dotări și servicii. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la minim 6,00m, conform planșei Reglementări Urbanistice.

- Distanța minimă a clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei este de 6,00m, 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.

3.6. 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 ce se intenționează a fi trecut în domeniul public este cel pe care urmează a se realiza străzile cu spațiile verzi de aliniament aferente propuse.

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	19 582,0	100	-	-
Teren curți construcții	-	-	19 582,0	100
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	12 566,0	64,17
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația „spații verzi” - proprietate privată	-	-	981,0	5,01
Teren ce trece din proprietate privată în proprietate publică	-	-	6 035,0	30,82
Suprafață totală teren	19 582,0	100	19 582,0	100

Din suprafața totală de teren supusă reglementării, 19 582,0mp, suprafața ce va trece în domeniul public de interes local – 6 035,0mp - o reprezintă terenul destinat realizării drumurilor incluzând și spațiile verzi de aliniament. Terenul ce va rămâne în proprietatea beneficiarului are suprafața de 13547,0mp și reprezintă totalul suprafeței parcelelor destinate zonei de locuințe (8 451,0mp), zonei de locuințe, dotări și servicii (4 115,0 mp) și zonei verzi (981,0 mp).

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în extravilanul localității, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

În apropierea zonei studiate există canalul HCn 263 care ar avea potențial de colectare a excesului de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În prezent, peste terenul studiat se suprapun zonele de protecție următoare:

- LEA 20kv, având culoar de protecție de 24 m (12 m stânga-dreapta față de ax);
- LEA 220kv, având culoar de protecție de 55 m (27.5 m stânga-dreapta față de ax);
- Magistrală TRANSGAZ, având culoar de protecție 40m (20 m stânga-dreapta față de ax).

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții prin extinderea rețelelor de utilități prevăzute în P.U.Z.-urile învecinate.

3.7.1. Alimentarea cu apă

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă existente se află pe strada din vestul terenului studiat (CF nr. 413888) și pe B-dul Ghiocailor.

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

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Dumbravita, administrat de AQUADUMBRAVITA S.R.L. si aflat pe B-dul Ghiocailor.

Extinderea rețelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe drumurile din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele

propuse spre amplasare îngropat, pe parcela de zona verde nr. 17). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descărcată în canalul de desecare Hcn 263 aflat în sudul parcelei.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual terenul studiat nu este racordat la rețeaua electrică însă există rețea electrică în imediată vecinătate, pe strada din vestul terenului (CF nr. 413888) existând o rețea electrică subterană.

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

3.7.5 Rețea de gaz metan

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

3.7.6 Telecomunicații

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

3.7.7 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 sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.8 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.

3.8. 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 antropocentric 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 5% 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 caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, va completa intravilanul existent și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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 pietruire a drumurilor nou generate.

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.

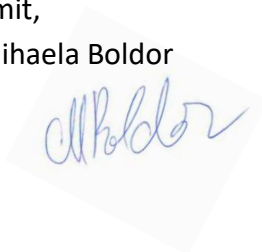
În urma aprobării PUZ se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- 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 deservesc 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

