

- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- Beneficiar: **Rusu Cristian Alin**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Martie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Dumbrăvița, identificat prin CF nr. 413699, în vederea realizării obiectivului **“PUZ – Locuințe colective și funcțiuni complementare”**. Terenul este delimitat la sud-vest de strada Gardony Geza, la nord-est de centura de Nord a Timișoarei – inel 5, la est și vest de terenuri cu funcțiunea de drum, identificate prin CF nr. 408388 și 403793.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.Z. Director al comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 27/27.05.2004, modificat cu HCL nr. 43/25.11.2004, terenul studiat se încadrează în zona de locuire și funcțiuni complementare și spații verzi, plantații de protecție.

Noul P.U.G. aprobat cu HCL nr. 140/2023 al comunei Dumbrăvița, prevede o zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: maxim D(S)+P+2E+Er/M, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente.

Conform PUZ elaborat și aprobat prin HCL 33/14.05.2009, în urma căruia nu s-au produs efecte până la încheierea termenului de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare, terenul are funcțiunea de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii

publice.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 27/27.05.2004, modificat cu HCL nr. 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 140/2023;
- Planul Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare", aviz CJT 105/2008;
- Planul Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială", aviz CJT 24/2005;
- Planul Urbanistic Zonal – "Zonă de locuințe și servicii", aviz CJT 44/2020;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/12/2/a", aviz CJT 30/2009;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/13/1/a, A191/1/13/2/a", aviz CJT 29/2009;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/13/1/a, A191/1/13/2/a", aviz CJT 98/2004;
- Planul Urbanistic Zonal – "Dumbrăvița A191/1/15/b/3", aviz CJT 175/2008 – fără efect;
- Planul Urbanistic Zonal – "Locuințe și funcțiuni complementare parcelă cadastrală A191/1/14/a/2", aviz CJT 29/2009;

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

În scopul fundamentării documentației, au fost întocmite și obținute următoarele studii și avize de specialitate:

- Ridicarea topografică

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a localității Dumbrăvița, în intravilan, cu acces din sud-vest din strada Gardony Geza, acces din vest din strada identificată prin CF nr. 408388 și acces din est din strada identificată prin CF nr. 403793.

Începând cu anul 2004, zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism elaborate și aprobate ce au definit un caracter predominant rezidențial pentru zonă.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole și zone rezidențiale, aflate în imediata vecinătate a terenului.

Întreaga localitate a trecut printr-un amplu proces de urbanizare începând cu anul 2004, când a început trecerea terenurilor din domeniul agricol în intravilan prin diverse documentații de urbanism. Caracterul inițial propus prin majoritatea documentațiilor a fost de locuire individuală. În urma dezvoltării zonelor rezidențiale, în concordanță cu tendințele și cerințele actuale, funcțiunile propuse au evoluat spre locuire colectivă, astfel că zonele adiacente arterelor mari de circulație au fost reglementate ca parcele pentru locuire colectivă. Astfel de zone se pot observa de o parte și de alta a bulevardului Petre Țuțea.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenul face parte din zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: maxim D(S)+P+2E+Er/M, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente.

→ Potențial de dezvoltare

Terenul studiat se învecinează cu strada Gardony Geza la sud-vest și va fi traversat de strada Albert Einstein, cu rol de bretea pentru centură. Gardony Geza face legătura între bulevardul Petre Țuțea și strada Liviu Rebreanu, artere majore de circulație ale zonei. De asemenea, terenul are legătură pe direcția nord-sud cu strada Mureș, prin strada Alexandru Macedon, fiind astfel bine deservit de infrastructura rutieră principală a zonei.

Strada Mureș va reprezenta o arteră majoră de circulație în momentul în care va fi întregit traseul și lărgită strada până la intersecția cu bd. Petre Țuțea. Strada Mureș reprezintă o cale principală de circulație racordată prin intermediul străzii Franyo Zoltan la artera de circulație principală a Dumbrăviței – str. Petofi Sandor. De asemenea, la ora actuală, transportul în comun este în funcțiune pe strada Mureș, făcând legătura cu Timișoara prin punctul de acces – Calea Aradului.

Prin PUG aprobat cu HCL nr. 140/2023 este propusă o nouă rețea de transport în comun, iar strada Mureș este prevăzută pentru a acomoda una din rețelele propuse.

De asemenea, PUG aprobat cu HCL nr. 140/2023 propune o rețea de centre de cartier și educație, iar pentru zona MUTR5, documentația prevede un centru de cartier și spațiu pentru învățământ în imediata vecinătate a amplasamentului terenului studiat. În vecinătatea sud-vestică a terenului studiat, există o documentație de urbanism în lucru, având Aviz de Oportunitate favorabil nr. 4/2022, prin care se prevede rezervarea unei suprafețe de teren pentru construirea unei instituții de învățământ. Se propun de asemenea funcțiuni și servicii complementare zonei de locuințe, ce vor deservi întreaga zonă.

O dată cu implementarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, infrastructura ce va deservi obiectivele va reprezenta un punct important în dezvoltarea urbanistică a zonei.

2.2 Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în intravilanului comunei Dumbrăvița și este bordat la:

- Nord-est – CF 412625 (centura inel V) – nu există construcții în apropiere;
- Sud-vest – CF 413810 – str. Gardony Geza, respectiv Alexandru Macedon (cea mai apropiată clădire la 237,9m – locuințe colective);
- Sud-est – CF 403793 – teren pentru drum (cea mai apropiată clădire la 173m – locuințe individuale);
- Nord-vest – CF 408388 – teren pentru drum (cea mai apropiată clădire la 341m – locuință colectivă).

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu aparține intravilanului localității Dumbrăvița, în zona cuprinsă între centură (inel V) și strada Gardony Geza.

Terenul se află la o distanță de 2,5 km de zona centrală a orașului Dumbrăvița, respectiv la o distanță de aproximativ 5 km de intrarea în Timișoara (Calea Aradului).

În proximitatea amplasamentului se află arterele majore de circulație – bd. Petre Țuțea, str. Mureș, respectiv centura Timișoarei – inelul V.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Banatului – Culoarul Mureșului, ce se găsește în partea de sud-est a Câmpiei de Vest.

Geologic, Câmpia Banatului se suprapune peste un fundament carpatic alcătuit din șisturi cristaline. Fundamentul este extrem de faliat, determinând un complex de fracturi; faliile orientate nord-sud sunt de tip panonic, iar cele orientate est-vest sunt de tip carpatic.

Depozitele acumulate peste acest fundament sunt neogene: nisipuri, pietrișuri, argile, gresii, marmes, nisipuri argiloase. La suprafață sunt depozitele cuaternare: argile, nisipuri, depozite loessoide și nisipuri cu caracter fluvial. Datorită fundamentului faliat, regiunea este foarte labilă din punct de vedere tectonic.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice și submediteraneene, având:

- Temperatura minimă absolută: -30,9°C
- Temperatura maximă absolută: +42,5°C
- Temperatura medie anuală: +11°C
- Temperatura medie a iernii: -1...-3°C
- Temperatura medie a verii: +20...+22°C

2.4. Circulația

Terenul este deservit de infrastructura rutieră majoră reprezentată de inelul V de circulație, respectiv centura orașului Timișoara și are acces din strada Gardony Geza, stradă propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior spre lărgire la un profil de 12 m.

În proximitatea amplasamentului se află artera majoră de circulație – bd. Petre Țuțea, prevăzută în PUG aprobat cu HCL nr. 140/2023 cu un profil transversal de 25m, arteră ce va realiza o conexiune facilă cu restul localității.

De asemenea, terenul este traversat de traseul colector al centurii – str. Albert Einstein, cu un profil transversal propus de 17m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are în prezent un caracter agricol în imediata vecinătate, respectiv zonă de servicii și zonă rezidențială în apropierea căilor majore de circulație.

În vecinătatea de vest și est, zona este ocupată cu terenuri agricole, dar și terenuri ce au fost reglementate prin documentații de urbanism, însă nu este prezent un fond construit.

În vecinătatea sudică, terenurile au fost reglementate prin documentații de urbanism anterioare și este prezent un fond construit compact, începând de la o distanță de aproximativ 240m.

În prezent terenul studiat are destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Certificatul de Urbansim nr. 375 din 11.05.2022, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în intravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUZ director aprobat prin HCL 43/25.11.2004 - zona de locuire și funcțiuni complementare și spații verzi, plantații de protecție.

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificată prin:

C.F. nr. 413699 Dumbrăvița, intravilan

Nr. Cad.: 413699

Categorie de folosință: arabil

S= 30602 mp

Proprietari: Rusu Cristian Alin

Fără înscrieri privitoare la sarcini

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.6. Echipare edilitară

Zona nu este dotată cu utilități. Prin documentația PUZ se propune echiparea terenurilor pentru realizarea construcțiilor pe viitoarele parcele. Conform PUG aprobat, dotarea zonei cu utilități se prezintă în felul următor:

- Alimentarea cu gaz – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Alimentarea cu apă – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș

2.7. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință teren arabil în intravilan. Terenul nu conține nici un fond construit, este relativ plan și orizontal și nu prezintă elemente de vegetație de dimensiuni considerabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Primăria comunei Dumbrăvița, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 375 din 11.05.2022 a fost obținut în baza HCL 27/27.05.2004 privind aprobarea PUZ Director Dumbrăvița.

Soluția de reglementare urbanistică propusă pe terenurile studiate a fost analizată în cadrul Comisie de Urbanism al Comunei Dumbrăvița și a fost obținut **Avizul de Oportunitate nr. 04 din 14.04.2022.**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.Z. Director al comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr 27/27.05.2004, terenurile studiate se încadrează în zona propusă de locuire cu funcțiuni complementare și spații verzi, plantații de protecție.

Conform CU, P.U.G. în lucru al comunei Dumbrăvița, având aviz de principiu aprobat cu HCL nr 88/20.11.2014, ca etapă preliminară, înscrie terenurile studiate în zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), servicii și spații plantate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile. Drept urmare, cadrul natural existent nu poate fi pus în valoare, ci mai degrabă se poate dezvolta o strategie urbanistică echilibrată pentru a asigura dotarea cu zone verzi într-un raport optim cu suprafețele construite propuse, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Se propune o zonă verde distinctă în suprafață totală de 2.483 mp, reprezentând 8,12% din suprafața totală a terenului. În plus, sunt prevăzute plantări de arbori de talie joasă, medie sau înaltă în cadrul fiecărei parcele, respectiv obligativitatea asigurării unui procent de minim 20% din suprafață pentru spații verzi pe fiecare parcelă în parte.

3.4. Modernizarea circulației

În baza documentațiilor de urbanism aprobate și în conformitate cu PUZ Director Dumbrăvița, au fost dezmembrate suprafețe de teren cu destinație pentru drumuri. Astfel, rețeaua stradală constituită în vecinătate a fost preluată în prezenta documentație și continuată după cum urmează:

- Pentru strada Gardony Geza se va asigura profilul de 14,00m, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de 7,00m;
- Pentru strada Albert Einstein se va asigura profilul de 17,00m prevăzut în PUZ Director Dumbrăvița, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de 17,00m;
- Pentru străzile adiacente pe laturile vest și est ce înconjoară terenul, se va asigura profilul de 12,00m prevăzut în PUZ-uri aprobate anterior, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de 6,00m;
- Pentru legătura străzilor propuse prin PUZ-uri aprobate anterior, se va asigura profilul de 12,00m prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de 12,00m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de terenul studiat, se propune un număr de 3 parcele cu funcțiune de locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectiv o parcelă cu destinație pentru dotări și servicii, amplasată adiacent str. Albert Einstein.

Se va prevedea o zonă verde distinctă în suprafață totală de 2.483 mp, reprezentând 8,12% din suprafața totală a terenului.

Din suprafața terenului inițial, zona pentru căi de circulație rutieră și amenajări aferente propuse va reprezenta un procent de 22,90%, însumând o suprafață de 7.009mp.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Rezervarea unei suprafețe de teren pentru întregirea străzii Gardony Geza, cu profil stradal de 14m în partea sud-vestică a terenului;
- Rezervarea unei suprafețe de teren pentru întregirea străzii Albert Einstein, cu profil stradal de 17m în partea nord-estică a terenului;
- Continuarea profilelor stradale existente/aprobate prin documentații de urbanism anterioare;
- Retragera clădirilor la minim 6m față de străzile nou create;
- Retragera clădirilor la minim $h/2$ (unde h este înălțimea la cornișă/atic), dar nu mai puțin de 5,00m față de limita de proprietate pe latura nord-vestică. De asemenea, clădirile se vor amplasa la minim 5,00m față de limita de proprietate spre lotul 2;
- Retragera clădirilor cu funcțiune dotări și servicii la minim 2m față de parcelele de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Regim de construire: maxim **S+P+2E+Er**
- Funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40% pentru dotări și servicii și POT_{max}=35% pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare;**
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,45 pentru dotări și servicii și CUT_{max}=1,20 pentru locuire colectivă și funcțiuni complementare;**
- Asigurarea a minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament în cadrul parcelor;
- Pentru fiecare parcelă rezultată se va respecta un număr maxim de 1 apartament/100 mp de teren. Tipologia apartamentelor va fi de 1-4 camere.

3.5.1. Bilanț teritorial

Suprafața terenului	EXISTENT		PROPOS	
Teren arabil în extravilan	30.602 mp	100 %	0	0
Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	-	19.580 mp	63,98 %
Zonă dotări și servicii	-	-	1.530 mp	5,00 %
Zonă spații verzi amenajate	-	-	2.483 mp	8,12 %
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	7.009 mp	22,90 %
TOTAL	30.602 mp	100 %	30.602 mp	100 %

3.5.2. Indicatori urbanistici

Zonă dotări și servicii

- Regim de înălțime max. S+P+2E+Er
- P.O.T. max.= 40%
- C.U.T. max.= 1,45
- Hmax.= 18,00m
- Hmax.cornișă = 14,00m

- Zone verzi minim 20% din suprafața parcelei

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime max. S+P+2E+Er
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1,20
- Hmax.= 14,00m
- Hmax.cornișă = 11,00m
- Zone verzi minim 20% din suprafața parcelei

Zonă spații verzi amenajate – conform prevederilor Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, pentru amplasarea și amenajarea de alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere:

- Regim de înălțime max. P
- P.O.T. max.= 10%
- C.U.T. max.= 0,1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Extinderile de rețele se realizează în felul următor:

- pe terenuri din domeniu privat, extinderile se realizează exclusiv de către beneficiar/investitor;
- pe terenuri din domeniu public, extinderile se realizează de către beneficiarii/investitorii interesați sau din fonduri publice, în baza hotărârilor Consiliilor Locale.

Lucrari proiectate la alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala

În prezent, pe str. Gardony Geza si pe str. Vasco Da Gamma exista retele publice de alimentare cu apa si retele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a loc. Dumbravita, existenta pe strazile Gardony Geza si Vasco Da Gamma, Ø90 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta, prin extinderea retelei de apă pe strazile propuse in zona studiata PE-HD, L = 1520 m, retea ce va fi prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravita, prin conducta cu D=63 mm de pe strada Gardony Geza si conducta de pe strada Vasco Da Gamma cu D=63 mm.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Se propune extinderea retelei existente de canalizare menajera pe strazile propuse din zona studiata cu conducte care se vor realiza din PEHD, L=1370 m.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si statie de pompare ape uzate menajere.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe drumuri si parcuri vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, L=1140m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 590 m), pana la paraul Beregsau (**HPr-15**) aflat la nord-vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele pluviale de pe fiecare parcela propusa vor fi colectate in bazine de retentie individuale amplasate in interiorul parcelelor, dimensionate corespunzator la urmatoarele faze de proiectare. Apele pluviale din interiorul parcelelor se vor descarca ulterior, dupa momentul ploii, in reseaua de canalizare pluviala stradala propusa.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane ulterioare.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Propunerea PUZ ține cont de documentația PUG aprobat cu HCL nr. 140/2023.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Dumbrăvița, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu și respectarea legislației referitoare la economia de energie și emisii.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidențiale colective cu servicii. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se propune realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 30.602 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

- e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):*

Nu este cazul.

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală.

- b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

- c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează în mod direct cu zone de locuințe colective existente.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Nu este cazul.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

i. *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* Nu este cazul.

ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.

iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:* Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Conform planșei "Circulația terenurilor" sunt prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat;
- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

CIRCULAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	30.602 mp	100%	21.110 mp	68.98%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public cu destinație spațiu verde	-	-	2.483 mp	8,12%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public cu destinație drum	-	-	7.009 mp	22,90%
TOTAL	30.602 mp	100%	30.602 mp	100%

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

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 7.009 mp, reprezentând 22,90% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Conceptul pe care se bazează propunerea de parcelare a terenurilor pornește de la dezvoltarea unei zone pentru dotări și servicii amplasate în partea de nord, în relație cu strada Albert Einstein. Cvartalele rezultate în urma vascularizării terenului cu drumuri, vor avea funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, pentru care se prevăd accese auto, circulații auto în interiorul cvartalelor, parcuri la sol și în subsol, spații verzi și locuri de joacă pentru copii, platforme de depozitare a deșeurilor.

Documentația de față prevede alocarea unui procent de 5,00% din terenurile neurbanizate pentru dotări și servicii, respectiv 8,12% pentru spații verzi.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costuri suportate de investitorii privați

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi în cadrul parcelelor constituite

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Terenul studiat se află în intravilanului comunei Dumbrăvița și este bordat la:

- Nord-est – CF 412625 (centura inel V) – nu există construcții în apropiere;
- Sud-vest – CF 413810 – str. Gardony Geza, respectiv Alexandru Macedon (cea mai apropiată clădire la 237,9m – locuințe colective);
- Sud-est – CF 403793 – teren pentru drum (cea mai apropiată clădire la 173m – locuințe individuale);
- Nord-vest – CF 408388 – teren pentru drum (cea mai apropiată clădire la 341m – locuință colectivă).

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Lucrari proiectate la alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala

In prezent, pe str. Gardony Geza si pe str. Vasco Da Gamma exista retele publice de alimentare cu apa si retele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a loc. Dumbravita, existenta pe strazile Gardony Geza si Vasco Da Gamma, Ø90 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta, prin extinderea retelei de apă pe strazile propuse in zona studiata PE-HD, L = 1520 m, retea ce va fi prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravita, prin conducta cu D=63 mm de pe strada Gardony Geza si conducta de pe strada Vasco Da Gamma cu D=63 mm.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Se propune extinderea retelei existente de canalizare menajera pe strazile propuse din zona studiata cu conducte care se vor realiza din PEHD, L=1370 m.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si statie de pompare ape uzate menajere.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe drumuri si parcuri vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, L=1140m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 590 m), pana la paraul Beregsau (**HPr-15**) aflat la nord-vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele pluviale de pe fiecare parcela propusa vor fi colectate in bazine de retentie individuale amplasate in interiorul parcelelor, dimensionate corespunzator la urmatoarele faze de proiectare. Apele pluviale din interiorul parcelelor se vor descarca ulterior, dupa momentul ploii, in reseaua de canalizare pluviala stradala propusa.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

Referitor la zonele de locuințe colective, acestea au fost configurate astfel încât să permită o flexibilitate mai mare pentru amplasarea corpurilor individuale de clădiri, pe parcele de dimensiuni mai mari. În ilustrarea propusă pe planșa *U07 Posibilități de mobilare*, se pot observa diferitele modalități prin care loturile de locuințe colective se vor putea utiliza, cu respectarea prevederilor legale referitoare la distanța minimă dintre corpurile de clădiri amplasate pe aceeași parcelă. Distanța dintre corpurile individuale de clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi asigurată în baza unui studiu de însorire din care să rezulte respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare sau pot fi îngropate;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul parcelei se vor amenaja un număr de **locuri de parcare corelat cu numărul apartamentelor propuse**, amplasate parțial la nivelul solului, parțial în subsol. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătăriilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
 - Scd maxim 600mp;
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul/demisolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - “Locuințe colective și funcțiuni complementare”** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și 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.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
arh. Paula Candroi

Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu