

- VOLUMUL 1 - MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 18/15.02.2007**
- Beneficiar: **S.C. JV DEVELOPMENT SRL
S.C. IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.
S.C. R.E.A. SRL, LPFT 2009 SRL
S.C. TRE GOBBI S.R.L.
Comuna Dumbrăvița
Martin Tiron Florin și Martin Doina
Fodor Dan Cristian, Fodor Mihai și Fodor Emilia
Bura Tatiana-Gurbănești**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **Mai 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenurile din Anexa 1 situate în Dumbrăvița, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007**”. Terenurile sunt delimitate la sud de strada Gardony Geza, iar la nord de centura (inel V).

ANEXA 1				
Nr. Crt	Nr. C.F.	Proprietar tabular	Date refer. la teren	Suprafață (mp)
1.	415014	SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.	Intravilan	600
2.	415029	SOCIETATEA JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	1.001
3.	415028	SOCIETATEA JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	612
4.	415027	SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.	Intravilan	815
5.	415015	SC R.E.A. S.R.L.	Intravilan	600
6.	415048	Bura Tatiana-Gurbănești	Intravilan	26.774
7.	415076	LPFT 2009 SRL	Intravilan	601
8.	415077	SOCIETATEA JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	608
9.	415079	SC TRE GOBBI SRL	Intravilan	603

10.	415078	SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.	Intravilan	601
11.	415047	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	645
12.	415005	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	651
13.	415049	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	627
14.	415011	LPFT 2009 SRL	Intravilan	601
15.	415051	SOCIETATEA JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	705
16.	415025	SOCIETATEA IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L.	Intravilan	600
17.	415046	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	863
18.	415050	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	664
19.	415006	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	649
20.	415045	JV DEVELOPMENT S.R.L.	Intravilan	874
21.	415056	LPFT 2009 SRL	Intravilan	600
22.	415026	SOCIETATEA LPFT 2009 SRL	Intravilan	600
23.	408389	Comuna Dumbrăvița	Intravilan	449
24.	414855	Comuna Dumbrăvița	Intravilan	4.023
25.	415087	Martin Tiron Florin, Martin Doina, Fodor Dan-Cristian, Fodor Mihai, Fodor Emilia	Intravilan	1.408
TOTAL teren studiat în PUZ				46.774 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Certificatul de urbanism nr. 885/10.10.2024 a fost obținut în baza PUG aprobat prin HCL nr.140/25.10.2023, prin care se specifică destinația: zona Lc reglementată prin PUZ și zona LC, respectiv zonă Is cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

→ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a localității Dumbrăvița, în intravilan, cu acces din strada Gardony Geza, fiind mărginite la nord-est de traseul centurii (inel V).

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 caracterul rezidențial al zonei.

→ 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 terenurilor. 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 bd. Petre Țuțea.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenurile se încadrează acum în zona Lc- zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective și colective) și dotări aferente și în zona Is- zonă pentru instituții și servicii.

→ Potențial de dezvoltare

În partea sudică a terenurilor studiate, pe parcelele dintre str. Gardony Geza și str. Mureș, există un plan urbanistic zonal aprobat ce prevede amplasarea unei zone ample pentru servicii – învățământ, ce va deservi partea de nord a localității, în conformitate cu propunerile documentației PUG. Totodată, 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 documentația PUG este propusă o nouă rețea de transport în comun, iar strada Mureș este prevăzută pentru a acomoda una din rețelele propuse.

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

Zona studiată este formată din 25 de parcele, identificate prin CF 415014, CF 415029, CF 415028, CF 415027, CF 415015, CF 415048, CF 415076, CF 415077, CF 415079, CF 415078, CF 415047, CF 415005, CF 415049, CF 415011, CF 415051, CF 415025, CF 415046, CF 415050, CF 415006, CF 415045, CF 415056, CF 415026, CF 408389, CF 414855, CF 415087 Dumbrăvița, însumând o suprafață totală de 46.774 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Dumbrăvița și sunt bordate la:

- Nord – CF 412625 (centura inel V) – nu există construcții în apropiere;
- Sud – CF 415786, CF 414850 și CF 414838 (drum - continuarea str. Gardony Geza) – cea mai apropiată clădire la distanța de 61,0m – locuință individuală;
- Est – CF 415649, CF 415646, CF 415644 – cea mai apropiată clădire la distanța de 259,7m – locuință individuală;
- Vest – CF 414765 (PUZ aprobat aviz CJT nr. 175/2008 – fără efect; actualmente PUZ în lucru „Locuințe colective și funcțiuni complementare” elaborat de SC 5U STAMP SRL) – cea mai apropiată clădire la distanța de 210,4m – locuință colectivă.

2.3. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate au parțial destinație arabilă, parțial curți-construcții sau drum, conform extraselor de CF. Acestea sunt libere de construcții și însumează o suprafață totală de 46.774 mp.

2.4. Circulația

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră majoră reprezentată de inelul V de circulație, respectiv centura orașului Timișoara și au acces din strada Gardony Geza, stradă propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior spre lărgire la un profil de 14 m.

În proximitatea amplasamentului se află arterele majore de circulație – bd. Petre Țuțea, prevăzută în PUG cu un profil transversal de 26m, respectiv str. Mureș cu un profil transversal de 21m, artere ce vor realiza o conexiune facilă cu restul localității.

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 prezent, terenurile studiate au parțial destinație arabilă, parțial curți-construcții sau drum, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și sunt libere de construcții.

Certificatul de Urbansim nr. 885 din 10.10.2024, emis de Primăria Municipiului Dumbrăvița, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ are categoria de folosință arabil, curți construcții, drum și altele. Destinația conform certificatului de urbanism menționat anterior este de zonă Lc reglementată prin PUG și zonă Lc- zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective și colective) și dotări aferente, respectiv zonă Is- zonă pentru instituții și servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023 .

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, 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 la intersecția str. Gardony Geza cu bd. Petre Țuțea
- Canalizarea – cea mai apropiată rețea se află la intersecția str. Gardony Geza cu bd. Petre Țuțea
- Electricitate – cea mai apropiată rețea se află pe str. Petre Țuțea
- Telecomunicații – cea mai apropiată rețea se află pe str. Mureș

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv a documentațiilor de urbanism aflate în lucru, pentru zona studiată se poate remarca tendința de dezvoltare a zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.140/25.10.2023 ,terenurile studiate se încadrează în zona Lc- zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu

(semicolective și colective) și dotări aferente, respectiv zonă Is- zonă pentru instituții și servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. De asemenea, conform PUG terenurile studiate se încadrează în următoarele subdiviziuni UTR : LFC 4C_3 Geza, M4C_3 Geza, CC_7 DNCT.

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.

Este propusă o zonă de spații verzi de 4.679 mp (1.408mp existent și 3.271mp propus) cu un procent de 10,01% din suprafața totală a terenurilor studiate. 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 suprafața pentru spații verzi pe fiecare parcelă rezultată în parte.

3.4. Modernizarea circulației

Conform PUG Dumbrăvița, în cadrul documentației s-au stabilit următoarele profiluri transversale pentru drumurile rezultate în urma dezmembrării terenurilor vecine reglementate prin documentații de urbanism:

- Pentru breteaua centurii se va asigura profilul de 17,00m
- Pentru toate celelalte străzi propuse se vor asigura profiluri stradale cu lățimea de 12,00m, excepție face strada Gardonyi Geza al cărui profil final va fi de 14 m, PUZ-ul de față rezervând suprafața de teren necesară lărgirii prospectului stradal al acesteia.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 25 de parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii, respectiv construcții cu funcțiune mixtă- instituții, servicii și locuințe colective.

Se va prevedea o zonă verde distinctă în suprafața de 3.271 mp, reprezentând 12,22% din parcela inițială, nereglementată anterior (CF 415048). Spațiul verde existent, parcela cu nr. CF 415087 cu suprafața de 1.408mp, a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007 și nu se intervine asupra ei. În total, pentru întreaga suprafață studiată în cadrul documentației, se asigură un procent de 10,01% de spații verzi.

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri/grădini și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare a zonei.

Terenurile vor fi împărțite în subzone funcționale după cum urmează:

- Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare
- Lc+IS- Zonă mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective
- V- Zonă spații verzi amenajate
- ZCR- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

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

- Retragera de 25.5m față de traseul centurii, conform cu documentații de urbanism deja aprobate în vecinătate și rezervarea suprafeței rezultate pentru spații verzi de protecție față de centură;
- Prevederea unui profil stradal de 17m în partea nordică a terenurilor și continuarea traseelor stradale propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior;
- Retragera de 6m față de toate laturile bordate de o cale de circulație publică;
- Retragera față de limita sud estică: de minim 5m sau cel puțin egală cu înălțimea clădirilor pentru parcela Lc, respectiv minim 3 m sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii pentru parcela IS+Lc;
- Retragera față de limita nord vestică: de minim 3m sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirilor pentru clădirile aferente subzonei IS+Lc, respectiv retragera de minim 5m sau cel puțin egală cu înălțimea clădirilor pentru clădirile aferente subzonei Lc;
- Pentru zona IS+Lc, o retragere de minim 10m sau H/2, față de parcelele de locuințe colective și o retragere de minim 3m sau H/2 față de limitele laterale, conform planșei U04- Reglementări urbanistice-zonificare;
- Pentru zona de locuire, o retragere de minim 5m sau H, față de parcelele IS+Lc;
- Regim de construire: maxim **(S)+P+2E+Er – IS+Lc- zonă mixtă- instituții, servicii și locuințe colective**;
- Regim de construire: maxim **(S)+P+2E+Er – Lc- zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **POT_{max}=50%** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Procent de ocupare a terenului minim: **POT_{min}=15%** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **POT_{min}=15%** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,5** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **CUT_{max}=2,0** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Coeficient de utilizare a terenului minim: **CUT_{min}=0,45** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **CUT_{min}=0,45** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- 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.

- Înălțimea maximă: pentru locuințe colective și funcțiuni complementare $H_{\max}$ cornișă = 11,5 m, $H_{\max}$ = 15,5 m, pentru clădiri mixte-instituții, servicii și locuințe colective $H_{\max}$ cornișă = 11,5 m, $H_{\max}$ = 15,5 m

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%, P.O.T. min=0%
- C.U.T. max.= 0,1, C.U.T. min=0

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL					
Suprafața terenului		EXISTENT		PROPUȘ	
Terenuri neurbanizate	Teren arabil în intravilan	26.774 mp	100 %	-	-
	Lc+IS-Zona mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective	-	-	3.061 mp	11,43 %
	Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	-	17.202 mp	64,25 %
	V- Zonă spații verzi amenajate	-	-	3.271 mp	12,22 %
	ZCR- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	-	-	3.240 mp	12,10 %
	TOTAL	26.774 mp	100 %	26.774 mp	100 %
Suprafața terenului		EXISTENT		PROPUȘ	
Terenuri urbanizate PUZ aprobat aviz HCL nr. 18/2007	IS- Zonă instituții și servicii	1.001 mp	5,01 %	-	-
	Lu- Zonă locuințe unifamiliale	13.116 mp	65,58 %	-	-
	Lc+IS-Zona mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective	-	-	2.221 mp	11,11 %
	Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	-	11.820 mp	59,10 %
	V- Zonă spații verzi amenajate	1.408 mp	7,04 %	1.408 mp	7,04 %
	ZCR- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	4.475 mp	22,37 %	4.551 mp	22,75 %
	TOTAL	20.000 mp	100 %	20.000 mp	100 %
BILANȚ TERITORIAL GLOBAL					
Suprafața terenului		EXISTENT		PROPUȘ	
	Teren arabil în intravilan	26.774 mp	57,24 %	-	-
	IS- Zonă instituții și servicii	1.001 mp	2,14 %	-	-
	Lu- Zonă locuințe unifamiliale	13.116 mp	28,05 %	-	-
	Lc+IS-Zona mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective	-	-	5.282 mp	11,29 %
	Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	-	-	29.022 mp	62,04 %
	V- Zonă spații verzi amenajate	1.408 mp	3,01 %	4.679 mp	10,01 %
	ZCR- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	4.475 mp	9,56 %	7.791 mp	16,66 %
	TOTAL	46.774 mp	100 %	46.774 mp	100 %

3.5.2. Indicatori urbanistici

INDICI URBANISTICI propuși:					
	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime maxim	$H_{\max}$ cornișă	$H_{\max}$
Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	max 40% min 15%	max 1,5 min 0,45	(S)+P+2E+Er	11,5 m	15,5 m
Lc+IS-Zona mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective	max 50% min 15%	max 2,0 min 0,45	(S)+P+2E+Er	11,5 m	15,5 m
Spații verzi minim 20% din suprafața parcelor rezultate; Locuri de parcare - 2 locuri/apartament; Număr de apartamente: 1 ap./100mp teren. Număr maxim de apartamente în cadrul PUZ: 340					
Notă:					
- subsolul poate coincide cu limitele terenului, balcoanele pot depăși limitele de implantare cu maxim 2,50 m					

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.

3.7. 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		PROPOS	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	40.891 mp	87,42%	34.304 mp	73,34%
Teren domeniu public de interes local	5.434 mp	11,62%	5.434 mp	11,62%
Teren domeniu public de interes național	449 mp	0,96%	449 mp	0,96%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	6.587 mp	14,08%
TOTAL	46.774 mp	100%	46.774 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.

De asemenea, se vor avea în vedere și principalele disfuncționalități ale zonei, după cum urmează:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Accesibilitate și circulație	- Dezvoltarea insuficientă a străzii Gardony Geza, poate îngreuna accesibilitatea pe amplasamentul studiat. - Lipsa bretelei colectoare aferentă Centurii - Amplasarea într-o zonă cu deficit din punct de vedere al transportului în comun	- Asigurarea profilului transversal de 14m pentru strada Gardony Geza - Realizarea drumului colector al centurii, respectiv str. Albert Einstein, al cărui profil transversal este propus a fi 17m. - propunerea unui procent de cca. 16,6% circulații auto și pietonale -Profilul străzii Gardony Geza poate acomoda rețelele pentru mijloacele de transport în comun - asigurarea spațiilor amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor
Fond construit și utilizarea terenurilor	- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ are categoria de folosință arabil, curți construcții, drum și nu prezintă fond construit -Amplasarea într-o zonă cu deficit din punct de vedere al serviciilor și a instituțiilor publice	- Asigurarea continuității tramei stradale în vederea fluidizării traficului și asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și a majorității categoriilor de trafic motorizat. - Propunerea unui procent de 11,29% zonă mixtă- instituții și servicii și locuire colectivă
Spații plantate, agrement, conectivitate socială și sport	- Spații verzi amenajate inexistente pe parcelele studiate	- Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi într-o proporție de 10,01% din totalul suprafeței studiate în cadrul PUZ - Realizarea unei zone verzi de coeziune socială -Alocarea unui procent de minim 20% din suprafața fiecărei parcele rezultate, pentru spații verzi
Probleme de mediu	-Amplasarea într-o zonă deficitată din punct de vedere al utilităților - Proximitatea față de centura orașului Timișoara poate avea efecte negative asupra amplasamentului studiat (noxe eminate de trafic, zgomot, praf)	- Se propune realizarea lucrărilor de echipare edilitară a terenului (alimentare cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, etc.) - În zonă nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante - Managementul deșeurilor în perioada de execuție a lucrărilor și ulterior, în exploatare - Asigurarea unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate -Amenajarea unei zone de verzi de protecție a centurii
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate	-Nu este cazul -Zonă deficitară din punct de vedere al utilităților -Zonă de protecție aferentă centurii -Nu este cazul - Proximitatea față de centura orașului Timișoara poate avea efecte negative asupra amplasamentului studiat	- -Se propune realizarea lucrărilor de echipare edilitară -Asigurarea zonei de protecție față de Centura Timișoara - - Amenajarea spațiilor verzi și plantarea de arbori în zona de pretecție a centurii care să protejeze împotriva efectelor negative produse de aceasta (noxe eminate de trafic, zgomotul produs, praf, vânt)

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 terenurilor, 7.791 mp, reprezentând 16,66% 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 parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Conceptul pe care se bazează propunerea de parcelare a terenurilor pornește de la dezvoltarea unei zone mixte, pentru instituții, servicii și locuire colectivă, amplasată în partea de nord, în relație cu breteaua centurii. În documentația anterioară (aprobată cu HCL 18/15.02.2007), s-a amplasat o zonă pentru dotări și servicii în același mod, adiacent bretelei. Totodată, a fost definită o cale de acces pietonală de 1,50m lățime, adiacentă parcelei pentru dotări și servicii propusă anterior, ce leagă traseul bretelei de traseul străzii propuse în interiorul parcelei. Acest acces pietonal se află acum pe aceeași parcelă cu drumurile instituite, aflate în proprietate publică. Documentația de față propune întregirea acestui acces pietonal, prin rezervarea unei fâșii de 1,50m lățime pe parcela neurbanizată, adiacent traseului existent. Astfel, parcela existentă și parcela nou propusă pentru dotări și servicii vor beneficia împreună de acest acces pietonal.

Pentru parcelele urbanizate anterior prin PUZ (aprobat cu HCL 18/15.02.2007), se propune unificarea lor în vederea constituirii a două parcele mai generoase, astfel încât să poată acomoda funcțiunea de locuire colectivă.

Pentru parcela neurbanizată, aflată în intravilan, propunerile urbanistice presupun delimitarea unor parcele în continuarea celor de pe terenul vecin, astfel încât să asigurăm o coerență din punct de vedere urbanistic. Rețeaua stradală existentă este continuată și racordată la propunerile documentațiilor aprobate anterior.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- 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

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - “Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007”** 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. Daria Indreiu

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 18/15.02.2007

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal care include 25 de terenuri situate în Dumbrăvița, în vederea realizării obiectivului **“Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007”**.

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a localității Dumbrăvița, în intravilan, cu acces din strada Gardony Geza, fiind mărginite la nord-est de traseul centurii (inel V).

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 caracterul rezidențial al zonei. Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole și zone rezidențiale, aflate în imediata vecinătate a terenurilor.

Zona studiată este formată din 25 de parcele, identificate prin CF 415014, CF 415029, CF 415028, CF 415027, CF 415015, CF 415048, CF 415076, CF 415077, CF 415079, CF 415078, CF 415047, CF 415005, CF 415049, CF 415011, CF 415051, CF 415025, CF 415046, CF 415050, CF 415006, CF 415045, CF 415056, CF 415026, CF 408389, CF 414855, CF 415087 Dumbrăvița, însumând o suprafață totală de 46.774 mp. Terenurile studiate se află la limita intravilanului Dumbrăvița și sunt bordate la:

- Nord – CF 412625 (centura inel V) – nu există construcții în apropiere;
- Sud – CF 415786, CF 414850 și CF 414838 (drum - continuarea str. Gardony Geza) – cea mai apropiată clădire la distanța de 61,0m – locuință individuală;
- Est – CF 415649, CF 415646, CF 415644 – cea mai apropiată clădire la distanța de 259,7m – locuință individuală;
- Vest – CF 414765 (PUZ aprobat aviz CJT nr. 175/2008 – fără efect; actualmente PUZ în lucru „Locuințe colective și funcțiuni complementare” elaborat de SC 5U STAMP SRL) – cea mai apropiată clădire la distanța de 210,4m – locuință colectivă.

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră majoră reprezentată de inelul V de circulație, respectiv centura orașului Timișoara și au acces din strada Gardony Geza, stradă propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior spre lărgire la un profil de 14 m.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr.140/25.10.2023 ,terenurile studiate se încadrează în zona Lc- zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective și colective) și dotări aferente, respectiv zonă Is- zonă pentru instituții și servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. De asemenea, conform PUG terenurile studiate se încadrează în următoarele subdiviziuni UTR : LFC 4C_3 Geza, M4C_3 Geza, CC_7 DNCT.

Pe zona constituită de cele 25 de parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii, respectiv construcții cu funcțiune mixtă- instituții, servicii și locuințe colective.

Terenurile vor fi împărțite în subzone funcționale după cum urmează:

- Lc- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare
- Lc+IS- Zonă mixtă- Instituții, servicii și locuințe colective
- V- Zonă spații verzi amenajate
- ZCR- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

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

- Retragera de 25.5m față de traseul centurii, conform cu documentații de urbanism deja aprobate în vecinătate și rezervarea suprafeței rezultate pentru spații verzi de protecție față de centură;
- Prevederea unui profil stradal de 17m în partea nordică a terenurilor și continuarea traseelor stradale propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior;
- Retragera de 6m față de toate laturile bordate de o cale de circulație publică;
- Retragera față de limita sud estică: de minim 5m sau cel puțin egală cu înălțimea clădirilor pentru parcela Lc, respectiv minim 3 m sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii pentru parcela IS+Lc;
- Retragera față de limita nord vestică: de minim 3m sau cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirilor pentru clădirile aferente subzonei IS+Lc, respectiv retragera de minim 5m sau cel puțin egală cu înălțimea clădirilor pentru clădirile aferente subzonei Lc;
- Pentru zona IS+Lc, o retragere de minim 10m sau H/2, față de parcelele de locuințe colective și o retragere de minim 3m sau H/2 față de limitele laterale, conform planșei U04- Reglementări urbanistice-zonificare;
- Pentru zona de locuire, o retragere de minim 5m sau H, față de parcelele IS+Lc;
- Regim de construire: maxim **(S)+P+2E+Er – IS+Lc- zonă mixtă- instituții, servicii și locuințe colective**;
- Regim de construire: maxim **(S)+P+2E+Er – Lc- zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **POT_{max}=50%** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Procent de ocupare a terenului minim: **POT_{min}=15%** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **POT_{min}=15%** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,5** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **CUT_{max}=2,0** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- Coeficient de utilizare a terenului minim: **CUT_{min}=0,45** pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare (Lc), respectiv **CUT_{min}=0,45** pentru subzona mixtă- instituții, servicii și locuințe colective (IS+Lc);
- 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.
- Înălțimea maximă: pentru locuințe colective și funcțiuni complementare $H_{\max \text{ cornișă}} = 11,5$ m, $H_{\max} = 15,5$ m, pentru clădiri mixte-instituții, servicii și locuințe colective $H_{\max \text{ cornișă}} = 11,5$ m, $H_{\max} = 15,5$ m

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%, P.O.T. min=0%
- C.U.T. max.= 0,1, C.U.T. min=0

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.

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.

În ceea ce privește apele pluviale, acestea vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, trecute prin separator de nămol și hidrocarburi și stocate în bazine de rețenie. Astfel apele pluviale nu vor fi deversate în canalizarea comunei Dumbrăvița.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z. - "Locuințe colective și funcțiuni complementare și modificare PUZ aprobat prin HCL 18/15.02.2007"** 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. Daria Indreiu



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

