

1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: comuna DUMBRAVITA,
localitatea DUMBRAVITA,
C.F. nr. 411706 nr. Cad. 411706,

BENEFICIAR: SOOS-TÖRÖK GHEORGHE
HORVATH ILDIKO
CSIKOTA IOSIF

PROIECT NR.: U 55 / 2025

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IUNIE 2025

PROIECTANT: FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

Memoriu tehnic explicativ

Certificat de urbanism nr. 367/13.05.2025

Extras CF nr. 414532 din 10.06.2025

Extras de plan cadastral

CI Soos-Torok Gheorghe

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN ZONĂ PL. NR. U55.01

PLAN DE SITUATIE EXISTENT..... PL. NR. U55.02

PLAN DE SITUATIE CONCEPT PROPUȘPL. NR. U55.03

PV receptie ridicare topografica

3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : **ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII**

- Amplasament: ARABIL INTRAVILAN comuna DUMBRAVITA
localitatea DUMBRAVITA
CF nr. 414532, Nr. cad 414532,
- Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE
- Beneficiari: SOOS-TÖRÖK GHEORGHE
HORVATH ILDIKO
CSIKOTA IOSIF
- Proiectant general: "FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.
- Proiectanti specialitate urbanism: arh. LOREDANA MARILENA PESCARU
- Data elaborarii: IUNIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare PUZ in vederea parcelarii terenului pentru locuinte cu regim mic de inaltime si servicii, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **367/13.05.2025**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela cu **C.F. Nr. 414532, nr. Cad 414532.**

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRAREA IN PUG

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, parcela având CF nr. 414532 nr. Cad 414532, adiacent străzii Blaise Pascal. Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbrăvița are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidențiale cât și de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost urbanizate și au devenit construibile.

În momentul de față, parcela care face obiectul P.U.Z., aparține categoriei de folosință arabil intravilan cu o **suprafața totală de 19673 mp**.

Zona de studiu se afla între 3 mari artere de circulație: bul. Petofi Sandor - Jozsef Attila și strada Blaise Pascal.

Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane. Întrucât comuna Dumbrăvița este învecinată cu teritoriul municipiului Timișoara, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul ei.

Conform PUG comuna Dumbrăvița zona adiacentă străzii Blaise Pascal se încadrează în zona M4E_2 Crinului, iar zona din interior în zona LFC 4E_2 Crinului.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în intravilan, în partea de vest a vatrei vechi a localității Dumbrăvița. Terenul este proprietate privată și se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case cu două unități locative sau individuale, servicii, drumuri de acces și echiparea tehnico-edilitare a parcelelor rezultate.

În prezent acest teren are folosința actuală de teren arabil. Tendința de dezvoltare a comunei Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- la NORD - strada Blaise Pascal (De 192 - CF 412441);
- la SUD - parcele pentru locuințe ;
- la VEST - A185/1/5 - teren arabil, neurbanizat ;
- la EST - A184/3/2 - teren arabil-neurbanizat;
- cimitir
- parcele pentru locuințe.

Conform certificatului de urbanism se va studia zona delimitată astfel:

- la NORD - șoseaua de centură a Timișoarei - INELUL V ;
- la SUD - strada Franyo Zoltan ;
- la VEST - strada Thomas Edison ;
- la EST - strada Petőfi Sandor;

Zona este accesibilă traficului de pe drumul din partea de nord (strada Blaise Pascal).

Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor în zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petőfi Sandor aflat la est, apoi la sensul giratoriu cu bul. Ghiocelilor pe strada Blaise Pascal până la parcelă (aprox 250 m).

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există rețea de alimentare cu apă și canalizare pe strada Blaise Pascal la aproximativ 150m de parcelă, alimentare cu energie electrică pe strada Blaise Pascal și alimentare cu gaz pe strada Jozsef Attila .

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,60 C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat-moderată.

Seismic, în conf. cu normativul P 100/ 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 1,0$ sec., și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

$NH_{max} = 0,80$ față de nivelul terenului natural

$NH_{med} = 1,50$ față de nivelul terenului natural

2.4. CAI DE COMUNICATII

Circulația majoră în zona se desfășoară pe arterele principale: strada Petofi Sandor, strada Jozsef Attila și strada Blaise Pascal. Strada principală ce traversează localitatea Dumbraviza de la nord la sud este strada cu prospect de 2 benzi, cu trafic mult.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă poate fi considerați profilul transversal al străzii Blaise Pascal și circulația pietonală, redusă ca intensitate, care se desfășoară tot pe carosabil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Nr CF 414532, parcela cu nr cad. 414532 in suprafata de 19.673 mp, arabil intravilan, comuna Dumbravita, proprietar:

- SOOS-TÖRÖK GHEORGHE, bun propriu, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie; cota actuala 9808/19673; fără sarcini.

- HORVATH ILDIKO, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Succesiune; cota actuala 9865/39346; fără sarcini.

- CSIKOTA IOSIF, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Succesiune; cota actuala 9865/39346; fără sarcini.

În apropierea terenului ce face obiectul acestui PUZ există în zona de vest (între strada Thomas Edison și strada Tudor Vladimirescu) PUZ-uri aprobat pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare, sunt destinate locuințelor unifamiliale precum și funcțiunilor complementare.

Terenul care face obiectul PUZ este liber de construcții. În zona din proximitate fondul construit este de aproximativ 50%.

Nu există construcții edificate pe parcela studiată.

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil necultivat. Există parcele pentru zone verzi rezervate de la PUZ-urile reglementate din vecinătate.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

a) Cutremure de pământ

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b) Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundații.

c) Alunecări de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

Zona este lipsită de factori de poluare.

Terenul luat în studiu se afla în zona de protecție a cimitirului.

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, având altitudinea în jur de 90 - 91.

Principalele disfuncționalități

Existenta profilelor strazilor existente necorespunzătoare. Cadrul construit este în curs de definire.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de apa si canalizare menajera pe strada Blaise Pascal.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica LES MT in exploatare pe strada Blaise Pascale, conform aviz E Distributie Banat nr.08251724/10.06.2021.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe partea dreapta a strazii Blaise Pascal.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Alimentarea cu gaz

Există rețea de gaz în zonă PE 160mm, presiune redusa, conform aviz DELgaz Grid nr. 213089678/17.06.2021.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se urmărește și eliminarea tuturor disfuncționalităților legate de mediu și a eliminării oricăror surse de poluare încă din etapa de proiectare.

Nu exista retele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zona.

Urmează să se facă un raport de evaluare arheologică teoretică pentru a identifica existența unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat. Conform PUG imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea zonei pentru locuinte individuale si locuinte tip duplex si dotari aferente si o zona pentru institutii si servicii. Terenul in suprafata de 19673 mp se propune a se parcela intr-un numar de 29 de parcele, din care:

- 10 parcele pentru locuinte cu maxim 2 unitati locative/parcela, cu suprafete cuprinse intre 600 mp si 963 mp;
- 15 parcele pentru locuinte individuale,
- 1 parcela pentru dotari si servicii la parter si locuire colectiva la etaj, cu suprafata parcelei de 1625 mp ;
- 2 parcele pentru spatiu verde;
- 1 parcela pentru drum.

Solutia propusa, este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit.

Regimul de înălțime

Regimul maxim de inaltime propus pentru locuinte individuale / 2 U.L. ->D(S) +P+1E+M/Er.

Regim de inaltime propus pentru dotari si servicii publice -> D(S) +P+2E+M/Er.

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru toate parcelele a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 6,00 m.

Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației rutiere in zona studiata se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva conformandu-se cu prevederile din PUG . O conditie necesara este asigurarea accesului la locuintele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor fi de categoria 3 si 4 respenctand trama stradala propusa de PUZ-urile invecinate: strada Blaise Pascal va fi cu prospect de 21m (largire De192), strada Muscatelor - prospect de 12m. Va exista si o strada noua cu prospect de 12m (strada 1).

Organizarea circulației pietonale

Strazile propuse sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de categoria strazii.

Traversarile pietonale se vor amenaja in conformitate cu Normativul C239-94 la cerintele persoanelor cu handicap.

Transportul in comun

In prezent exista trasee de transport in comun doar pe strada principala din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor.

Parcaje si garaje

In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare / unitate locativa.

Sistematizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticala este redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura urmatoarele:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

Indicatori urbanistici propusi:

- pentru locuinte

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.OT. Max. = 35 %

C.U.T. Max. = 1.05

->Tipologia de construire: lizolat/cuplat

Regim de inaltime: D(S) +P + 1E + M/Er

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 12.00m

- retragere fata de aliniament 6,00m*
- retragere fata de limita posterioara min. 6,00m*
- retragere fata de limitele laterale: H/2 dar nu mai putin de 3.00m*

- pentru zona de dotari si servicii

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de dotari si servicii :

P.OT. Min. = 40 % - P.OT. Max. = 50 %

C.U.T. Min. = 1.2 - C.U.T. Max. = 2,5

Regim de inaltime: maxim D(S) +P + 2E + M/Er

H maxim cornisa =11.50m

H maxim coama = 15.00m

- retragere fata de aliniament 6.00m*
- retragere fata de limita posterioara min. 15,00m*
- retragere fata de limitele laterale: H/2 dar nu mai putin de 3.00m*

Tipologia de construire: izolat

4. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 antropic 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.

Se prevăd plantații de aliniament în lungul căilor de acces.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 100 mp de parcelă construibilă pentru locuință, precum și recomandarea de împrejmuiri dublate cu gard viu.

De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă în parte nu va fi mai mic de 30 % din suprafața fiecărui lot.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei rețele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 202 la 30 de minute după terminarea ploii.

Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere 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 gunoiei și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1041 mp (5.29% din suprafața terenului) se va realiza ca zona verde adiacentă strzii Blaise Pascal.

În afara de aceasta suprafață se va amenaja 30% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă aferentă fiecărui imobil pentru recreere.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de circulație și al rețelelor edilitare.

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Pospectul cailor de circulație a fost propus la 12m, drum ce leagă strada Blaise Pascal cu strada Muscatelor la vest, 21m la nord pentru lărgirea strazii existente.

Terenul aferent zonei reglementată pentru caile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se vor realiza conform planului de acțiune asumat.

5. JUSTIFICAREA MODULUI DE INTEGRARE ÎN ZONĂ ȘI CONSECINTELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a localităților se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu preiau reglementările propuse în documentațiile de urbanism avizate în zona cu aviz CJT nr. 88 din 25.09.2024, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare. Prin realizarea planului urbanistic zonal se pune în circuitul funcțional terenul studiat și astfel deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

Propunerile făcute prin prezentul plan urbanistic au realizat completarea tramei stradale prin alocare teren pentru realizarea strazii Blaise Pascal, strazii Muscatelor. Suprafețele de teren alocate pentru realizarea acestor drumuri vor trece din proprietatea privată a investitorului în proprietatea comunei.

Zonificarea funcțională s-a realizat astfel ca la strada Blaise Pascal să existe regim de înălțime mai mare D(S)+P+2E+M/Er cu funcțiuni complementare în rest realizându-se parcele pentru locuințe duplex sau individuale cu regim de înălțime de D(S)+P+1E+M/Er. Pentru creșterea calității de mediu s-a prevăzut o suprafață de 867 mp ce se va amenaja ca parc cu acces public pentru locuitorii din zonă.

În zonă există rețele de alimentare cu apă, canalizare, curent electric și gaze naturale ce se pot extinde la zona studiată.

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

6. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Categoriile de lucrări necesare investiției preconizate sunt:

- Extindere rețea de alimentare cu apă.
- Extindere rețea de canalizare.
- Realizare iluminat public stradal.
- Extindere alimentare cu energie electrică.
- Realizare drum.

7. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

8. CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico - social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU