

1. FISA DE SINTEZA MEMORIU PUZ

ELABORARE PUZ - ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE,

AMPLASAMENT: Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,
Arabil intravilan
CF. Nr. 408591 CAD nr. 408591,
CF. Nr. 408599 CAD nr. 408599

BENEFICIAR: HUȘANU OANA-LIVIA
PĂIUȘAN CAIUS-NOEL-BOGDAN
PĂIUȘAN DANIELA-MARINELA

PROIECT NR.: U 44 / 2024

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IUNIE 2025

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

URBANIST RUR: Loredana Marilena PESCARU



1. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare PUZ în vederea parcelării terenului, în conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. **447/13.05.2024**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE în localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela cu **C.F. Nr. 408591, Cad nr. 408591 si C.F. Nr. 408599, Cad nr. 408599.**

2. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat în intravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcelele avand CF nr. 408594 Cad nr. 408594 și CF nr. 408599 Cad nr. 408599, adiacent străzii Blaise Pascal. Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbravita are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrare în Comunitatea Europeană, 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 introduse în intravilan și au devenit construibile.

În momentul de față, parcela care face obiectul P.U.Z., aparține categoriei de folosință agricolă cu o **suprafata totala de 41.660 mp.**

Zona de studiu se afla intre 2 artere de circulatie: strada Blaise Pascal (cu viitor prospect de 21m) și strada Cristofor Colum (strada cu viitor prospect de 16m).

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.

În prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a conumei Dumbravita este de ocupare si de construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat în intravilan, fiind delimitat astfel:

- la NORD - strada Blaise Pascal (De 192);
- la SUD - parcele pentru locuinte și partial strada Louis Pasteur ;
- la VEST - parcele pentru locuinte și strada Cristofor Columb ;
- la EST - parcele pentru locuințe si parcele pentru servicii și dotari.

Canalul de desecare Hcn 91 traverseaza de la norest la sudvest intre cele doua CF-uri.

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

Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor in zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petőfi Sandor aflat la est, apoi la sensul giratoriu cu bul. Ghiocilor 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 800m de parcelă, alimentare cu apă și canalizare



pe strada Blaise Pascal si alimentare cu gaz și energie electrica de pe strada Cristofor Columb .

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

Pe strada Petofi Sandor există transport în comun, Linia STPT M49.

3. OCUPAREA TERENURILOR

– **Nr CF 408599, parcela cu nr cad. 408599** în suprafață de 37560 mp, arabil intravilan, comuna Dumbravița, proprietari: HUȘANU OANA-LIVIA și PĂIUȘAN CAIUS-NOEL-BOGDAN.

– **Nr CF 408591, parcela cu nr cad. 408591** în suprafață de 4100 mp, arabil intravilan, comuna Dumbravița, proprietar PĂIUȘAN DANIEL-MARINELA.

În apropierea terenului ce face obiectul acestui PUZ există în zona de vest și în zona de est (între strada Henri Coandă și strada James Watt) PUZ-uri aprobat pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare.

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.

4. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Există rețea de apă și canalizare menajera pe strada principală Petofi Sandor și pe strada Blaise Pascal, iar obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de canalizare și apa după dezvoltarea lor în zona, conform aviz Aquadumbravița nr. 9916/07.02.2025 . Apele pluviale vor fi preluate în canalul de desecare Hcn 91 ce traversează zona studiată la sud.

În momentul actual, în zona studiată există rețea de energie electrică LEA JT în exploatare pe strada Cristofor Columb, conform aviz rețele Electrice nr.26034371/27.02.2025.

În momentul actual, în zona studiată există rețea de iluminat public pe strada Blaise Pascal.

Există rețea de gaz în zonă PE100-110mm, presiune redusă pe strada Blaise Pascal și pe strada Cristofor Columb, conform aviz DELgaz Grid nr. 214922959/05.02.2025.

5. PROBLEME DE MEDIU

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 este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, având altitudinea în jur de 96m.

Nu exista rețele 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.

Principalele disfuncționalități

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

6. PREZENTAREA INVESTITIEI

Planul Urbanistic Zonal propune dezvoltarea zonei pentru locuințe individuale și locuințe tip duplex, triplex, locuire colectivă și servicii la parter și o zonă pentru instituții și servicii la strada Blaise Pascal. Terenul în suprafața totală de 41.660 mp se propune a se parcela într-un număr de 38 de parcele, din care:

- 21 parcele pentru locuințe cu maxim 2 unități locative/parcela, cu suprafețe cuprinse între 600 mp și 963 mp;
- 5 parcele pentru parcele cu locuințe triplex,
- 2 parcele pentru dotări și servicii;
- 4 parcele pentru dotări și servicii la parter și locuire colectivă la etaj;
- 4 parcele pentru spațiu verde;
- 2 parcele pentru drum.

Soluția propusă, este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit:

- în prima etapă se va realiza extinderea rețelelor existente în zonă;
- în etapa a doua se vor realiza drumurile cu iluminatul stradal;
- în etapa a treia urmând să se realizeze construcțiile efective.

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 41.660 mp în trei zone:

1. Zona între strada Blaise Pascal, strada Cristofor Columb și strada Crinului: zona de servicii și servicii la parter cu locuire colectivă la etaj, cu regim de înălțime D(S)+P+2E+M/Er;
2. Zona între strada Cristofor Columb, strada Crinului și strada Henri Coandă (drum paralel cu Hcn 91): de locuire individuală / duplex sau triplex, cu regim de înălțime D(S)+P+1E+M/Er;



3. Zona între strada Cristofor Columb, strada Louis Pasteur și strada Henri Coandă, cu regim de înălțime D(S)+P+1E+M/Er

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

Limita posterioara este la minim 6,0m pentru parcelele 08÷12, de minim 10,0m pentru parcelele 25÷29 și de minim 15m pentru parcelele 02÷07.

Retragerea față de limitele laterale minim H/2 la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m, dar nu mai puțin de 3m.

Indicatori urbanistici propusi:

- pentru locuinte individuale/duplex/triplex

Indicatori minimi:

P.O.T. Min = 30 %

C.U.T. Min = 0,9

Indicatori maximi:

P.O.T. Max. = 35 %

C.U.T. Max. = 1,05

->Tipologia de construire: izolat

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

H maxim cornisa = 8,00m

H maxim coama = 12,00m

Invelitoare sarpanta / terasa

Panta acoperisului = 25° - 45°

- pentru zona de dotari si servicii / zona de servicii la parter si locuire colectiva la etaj

Indicatori minimi:

P.O.T. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2

Indicatori maximi:

P.O.T. Max. = 50 %

C.U.T. Max. = 2,0

Subzona de agrement si sport: 10%

Subzona de unități de învățământ și cultură: 80%

->Tipologia de construire: izolat/cuplat



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

H maxim cornisa = 11,50m

H maxim coama = 15,50m

Invelitoare sarpanta / terasa

Panta acoperisului = 25° - 45°

7. CIRCULATII SI TRANSPORT

Căi de circulații propuse:

- Lărgirea stazii Blaise Pascal la 21m.
- Lărgire strada Cristofor Columb la prospect de 16m.
- Se propune un sens giratoriu între strada Blaise pascal și strada cristofor Columb.
- Continuarea străzii Henri Coandă cu prospect de 14m.
- Creerea a două străzi paralele cu strada Crisofor Columb cu prospect de 12m.
- Crearea acces la parcelele 33÷36 din strada Louis Pasteur cu prospect de 7m.
- Piste de biciclete și trotuare de 1,5 m pe strada Blaise Pascal.
- Toate profilele de drum vor avea trotuar si alinimant de spațiu verde.

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.

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

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.

8. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- Extinderea rețelilor de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.
- Iluminat public cu stâlpi LED.
- Separatoare de hidrocarburi pentru gestionarea apelor pluviale.

9. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Apele pluviale aferente zonei de circulatii 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 91 la 30 de minute după terminarea ploii.



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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

În perimetrul propus pentru zonă verde, parcela cu nr. 30 în suprafață totală de 1497 mp (3,60% din suprafața terenului), se va amenaja ca loc de recreere. Suprafața de 355 mp se va realiza ca zona de protecție a sensului giratoriu propus la intersecția străzii Blaise Pascal și strada Cristofor Columb. Suprafața de 297 mp se va completa la suprafața verde existentă pentru a realiza zona verde de-a lungul canalului Hcn 91.

În afara de această suprafață se va amenaja 30% din suprafața fiecărei parcele dezmembrată pentru locuințe pentru zona verde privată, și 15% din suprafața fiecărei parcele dezmembrată pentru instituții și servicii publice pentru spații verzi și plantate, alei pietonale, piațete.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU