

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL-

***DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU
MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII***

**arabil, intravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș
CF nr. 403323 Dumbrăvița**

Proiect 7 / 2022

Beneficiar: SC GEMUSELAND ROMANIA SRL

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT: PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ,
LOCUIȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI
SERVICII

AMPLASAMENT : arabil intravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF
nr. 403323 Dumbrăvița

BENEFICIARI: SC GEMUSELAND ROMANIA SRL

FAZA: PUZ

**PROIECTANT
GENERAL:** SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță

NR. PROIECT: 7/2022

SUPRAFAȚA: 100 000mp. (10ha)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

SC GENIUS LOCCI SRL

**Timișoara, str. Progresului, nr. 51
urb. Carmen Falniță**

RETELE EDILITARE:

APA CANAL

ELECTRICE SI TELEFONIE

SC RAULLY-NISTOR SRL

**str. Emile Zolla 63, Timișoara
ing. Nistor Nicolae**

TOPOGRAF:

SC PFANDEL & MAYER SRL

**Str. Pasteur Louis, 2, Timisoara,
Timis, 300264,
ing Costinaș Daniel**

DRUMURI :

S.Alpha Engineering srl

**Timis, Comuna Giroc, sat Chisoda,
strada Părului, nr.7,
ing. Zbarcea Adrian**

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.289 din 11.05.2023, prelungit 10.05.2026

EXTRAS CF nr. 403323

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării.

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in oras/in zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia.

2.5. Ocuparea terenului.

2.6. Echiparea edilitara.

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei.

3.5. Zonificare functionala- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publica.

4. Concluzii. Măsurile în continuare

5. Anexe

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- 3. Zonificarea funcțională
- 11. Unități și subunități funcționale

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
UTR –uri

Lu Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime; locuințe unifamiliale și cu maxim două unități locative

ISm -Zonă instituții și servicii, mixt locuire

SVa – servicii și dotări aferente zonei de agrement, sport și loisir.

Ve – zone verzi

Cc – căi de comunicație

Ed – echipare edilitare

- 5. Unități teritoriale de referință

PIESE DESENATE

U 01	INCADRARE IN TERITORIU și IN PUG	SC. 1: 10 000
U 02	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U 03	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 1000
U 04	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U 05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
U 06	Ed PLAN DE SITUAȚIE PROPUNERE – INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ	SC. 1: 1000
U 07	PLAN SITUATIE DRUMURI	SC. 1: 1000
U 08	STUDIU CVARTAL	SC. 1: 2000
U 09	PERSPECTIVE VOLUMETRICE	
U 10	PROFILURI TRANSVERSALE	SC 1: 200

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ,
LOCUIȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI
SERVICII**

AMPLASAMENT : **arabil intravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF
nr. 403323 Dumbrăvița**

BENEFICIAR: **SC GEMUSELAND ROMANIA SRL**

FAZA: **PUZ**
PROIECTANT
GENERAL: **SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță**

NR. PROIECT: **7/2022**

DATA ELABORĂRII : **11.2023 – 06.2025**

1.2. Obiectul lucrării:

La solicitarea beneficiarului SC GEMUSELAND ROMANIA SRL s-a intocmit prezenta documentație având ca obiect reglementarea parcelei beneficiarului identificată prin CF nr. 403323 Dumbrăvița prin extinderea zonei de locuit, in armonie cu funcțiunile existente și reglementarea drumurilor prin continuarea tramei stradale existente și asigurarea legăturilor acestora.

În acest context am propus condițiile pentru:

- Utilizarea eficientă a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare și cu dorința beneficiarului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor pe acesta;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare construirii
- Asigurarea accesurilor pe fiecare parcelă

Obiectul documentației Plan urbanistic zonal constă în reglementarea terenului in corelare cu situația existentă rezultată din analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele acte legislative din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului:

- HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- Codul civil;
- OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 republicată și actualizată;
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului conform Ordinului 2701/2010

Actele și documentațiile de urbanism locale in vigoare:

- "Actualizarea PUG Comuna Dumbrăvița aviz de principiu și a Regulamentului de urbanism aferent" - aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 104/2018;
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023
- PUZ Director aprobat prin HCL nr. 27/27.05.2004 și modificat prin HCL nr. 43/25.11.2004
- PUZ - Zona de locuințe individuale aviz CJT nr. 17 din 2004 – zona de sud - vest
- PUZ – Locuințe unifamiliale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 15 din 2021 –CF nr. 402568 și 402569 Beneficiar Biserica reformată Dumbrăvița- la sud- vest de parcela beneficiar
- PUZ – Zona industrie nepoluantă, birouri, depozitare, servicii aviz CJT nr. 34 din 2014 - CF nr. 407449, CF nr. 407457, CF nr. 405114 la nord vest de terenul beneficiarului – beneficiar Covrigăria Bunicii
- PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 31 din 2005 la sud est de parcela beneficiar
- PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 55 din 2005 la sud est de parcela beneficiar
- PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 46 din 2005 la nord est de parcela beneficiar

1.3.1.Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrarile de actualizare topografica din teren, cu vecinătățile aferente STEREO 70 efectuată pentru parcela beneficiarului, cu vecinătățile din zonă;
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
- Deoarece tema de proiectare se încadrează în reglementările noului PUG Dumbrăvița și a Regulamentului local de urbanism aferent PUG și anume în UTR LFC 6E_1 Beregsăului zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente și M6E_1 Beregsăului și VA6E Beregsăului spații verzi și cursuri de apă în relație cu pârâul Beregsău nu sunt necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja întocmite.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea de nord-vest a comunei Dumbrăvița, terenul ce a generat PUZ fiind amplasat în extravilanul localității conform CF- ului din 24.04.2023 deus pentru obținerea certificatului de urbanism nr. 289 din 11.05.2023.

Ulterior obținerii certificatului de urbanism, mai exact în 25.10.2023 s-a aprobat noul PUG al Comunei Dumbrăvița prin HCL nr. 140 prin care terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații a intrat în intravilanul Comunei Dumbrăvița.

În prezent folosința actuală a terenului este teren agricol, motiv pentru care și este folosit în prezent în acest mod, însă parcela arabilă face parte dintr-o zonă mobilată cu clădiri de locuit individuale, colective și înșiruite, precum și cu servicii (alimentație publică și sedii de firmă) iar propunerile de dezvoltare din documentațiile de urbanism superioare indică faptul că și această parcelă trebuie urbanizată, deci de folosire a terenului și de construire pe acesta conform cu destinațiile zonei.

2.2. Încadrare în oraș/zonă

La nivel de cvartal, conform Certificatului de Urbanism nr. 289 din 11.05.2023 s-a studiat arealul cuprins între limita Hcn 5/2 la Vest, aflat în zona industrială situată la nord de pâraul Beregsău, strada Baladei la N, strada Simfoniei la E și strada Salvador Dali la S.

Conform Avizului de Oportunitate favorabil nr. 4 din 16.02.2024 s-a extins zona studiată la zona delimitată : la nord de strada Mureș, la vest de râul Beregsău, la est de bulevardul Petre Țuțea și la sud de strada Ferventia.

Conform Aviz Anif nr. 399 din 02.07.2024 Amplasamentul investiției este din amenajarea de desecare Begheiul Vechi Vest Timișoara-MF 69421, amenajare de utilitate publică aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș, conform HG 1705/2006 privind evidența centralizată a bunurilor din domeniul public al statului.

Vecinătăți și limite

Terenul ce a generat PUZ are o formă neregulată cu latura lungă pe direcția E-V și cea scurtă N-S și prezintă ca limite următoarele:

Nord Vest: teren pâraul Beregsău respectiv Hpr 15 -16m și PUZ avizat CJT nr. 34 din 2014 la nord de pârau

Sud Vest: teren drum De 30 – prelungire a b-dului Ion Creangă; la sud de bulevard PUZ ul avizat CJT nr. 15 din 2021 și PUZ ul avizat CJT nr. 17 din 2004

Sud - Est: acces auto amenajat cu pietris, Hcn 22 în acte (nu în teren) și teren A29/12 – PUZ urile avizate CJT nr. 31 din 2005 și nr. 55 din 2005

Nord Est: parcela nr. A29/1/3 – PUZ avizat CJT prin aviz CJT nr. 46 din 2005 și strada Plopilor

Construcțiile de locuințe individuale cele mai apropiate sunt cele aflate pe b-dul Ion Creangă vis-a vis de terenul beneficiarului și anume la 20m. față de limita de proprietate situată pe B-dul Ion Creangă și la 15,4 m. clădirea de cazare și restaurant aflată pe un acces auto amenajat pietriș în prelungirea străzii Gabriel Liiceanu. Zona depozitare și prestări servicii se află la nord de pâraul Beregsău, la min. 34m față de limita terenului beneficiarului.

Situația juridică a terenului

Terenul ce a generat PUZ se identifică prin CF. nr 403323, drept de proprietate, S.C. GEMUSELAND ROMÂNIA S.R.L. Parcela inițial, la începutul documentației,

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

avea limitele conform ridicării topografice, avizate ANCPI in data de 16063/03.02.2023. Conform Referatului și dosarului depus la ANCPI cu nr.261597 / 08-10-2024 limitele parcelei s-au repositionat.

Tabelul de coordonate ale punctelor de identificare ale parcelei este urmatorul:

2.3.Elemente ale cadrului natural

Comuna Dumbrăvița face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș-Bega denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată anterior se încadrează în complexul aluvionar a cărei geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

Geologic, zona este caracterizată prin existența în partea superioară a

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: stereografic 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	206151.08	485572.52
2	205717.65	485816.86
3	205742.02	485869.48
4	205794.74	485902.43
5	205807.42	485917.44
6	205841.21	485978.33
7	205859.22	485997.33
8	205893.07	485996.75
9	205915.03	485980.79
10	205928.50	485946.08
11	205940.42	485927.50
12	205986.36	485891.13
13	206026.33	485867.76
14	206033.13	485868.65
15	206250.37	485745.80
16	206207.29	485673.14
17	206211.44	485671.23

Suprafata totala masurata=100 000mp

Suprafata din act=100 000mp

formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granit se află la circa 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de Falia Timișoara Vest.

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

2.4. Circulația

Accesul pe teren se poate face de pe toate străzile ce se învecinează cu terenul:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- din De 30 – prelungirea b-dului Ion Creangă (profil variabil 13,6m – 15,6m.)
- strada Plopilor la nord – est la profil de 10,6 – 12,6m.

2.5. Ocuparea terenului

În prezent, pe terenul ce a generat PUZ nu se află nici o construcție.

Parcela se afla în extravilanul localității Dumbrăvița, la începutul elaborării documentației, însă prin PUG ul Nou al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023 a intrat în intravilanul comunei.

Tendința de dezvoltare a zonei este certă, iar funcțiunea cea mai frecventă în zonă este cea de locuire și funcțiuni complementare, în vecinătatea terenului fiind elaborate și aprobate mai multe documentații de urbanism de tip PUZ cu aceeași funcțiune.

2.6. Echiparea edilitara

- Alimentarea cu apa

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

- Canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

- Gaze naturale

În prezent parcela studiată nu are instalații de gaze naturale.

- Electrice

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric. Are conform avizului E- Distribuție Banat nr. 19705493 din 11.04.2024 o rețea LES 20Kv ce trece prin colțul de sud-vest al terenului, mai precis între punctele 13 de coordonate x = 205741.9649, y = 485869.5450 și 14 de coordonate x=205717.6525, y = 485816.8600, la distanța de 1m față de punctul 13 și 0.m 8față de punctul 14.

- Telefonie

În prezent parcela studiată nu are rețele de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul în prezent este neamenajat.

Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

Terenul studiat se situează în intravilanul localității Dumbrăvița, în partea vestică a acesteia.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la locuitori precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantatii de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Organizarea sistemelor de spatii verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: Amplasamentul se găsește parțial în zona de protecție a siturilor arheologice conform PUG aprobat. Sit 19 Dumbrăvița, S = 35 011mp.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Circulație auto

Circulația autovehiculelor in zonă se realizează în prezent pe străzile și drumurile adiacente parcelei :

- b-dul Ion Creangă carosabil 2 benzi de circulație asfaltate, pe jumătatea existentă de lățime 13,6 -15,6m.

- acces auto cu imbracaminte de pietriș, in prelungirea str. Gabriel Liiceanu
- strada Plopilor cu pământ neamenajată

Și din vecinătate prin străzile ce debușează in parcela beneficiar :

- strada Helsinki, strada Atena, Belgrad, Dâmbovița la sud și strada Beregsău și George Enescu la nord.

Pe strada Simfoniei intre strada Ludovic Spiess și strada Poeziei 2 există o stație de transport in comun – pentru linia M45.

Parcări

Nu există parcări amenajate in incinta terenului. Se va respecta legislația în vigoare în vederea asigurării locurilor de parcare pe fiecare lot. Pe b-dul Ion Creangă vis-a vis de teren există parcări amenajate la locuințele înșiruite dispuse la b-dul Ion Creangă, colț cu strada București.

Circulația pietonală și velo

Circulațiile velo și pietonală nu există adiacent parcelei ci doar pietonale pe străzile din zona de studiu extinsă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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 urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică se va urmări:

- stabilirea zonelor funcționale;
- stabilirea noilor zone de edificare a construcțiilor;
- propunerea tramei stradale ce vor conecta străzile existente și vor iriga noile loturi;

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- propunerea de indicatori urbanistici maximali;
- procentul maxim de ocupare a loturilor pe fiecare funcțiune propusă;
- propunerea retragerilor minime față de aliniamentul stradal, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- armonizarea propunerilor cu tipologia de ocupare din cvartalurile existente in vecinătate

Terenul reglementat va cuprinde o zonă rezidențială mixtă, ce va cuprinde atat locuințe unifamiliale, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente cu funcțiuni complementare, institutii și servicii, sportive, de agrement si spatii verzi. Funcțiunile complementare locuirii sunt serviciile și dotările propuse de sport, agrement și spatiile verzi. Acestea sunt compatibile cu locuirea. Acestea sunt organizate in zona situată de-a lungul paraului Beregsau, despărțite de zona de locuire printr-o stradă.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI ȘI ÎN RAPORT CU LIMITELE DINTRE PARCELE

Retragerile zonei construibile se propun preluand alinierile invecinate, iar propunerile in ceea ce privește funcțiunile și indicatorii urbanistici au ținut cont de funcțiunile vecine cât și de regimul de înălțime al cladirilor din zonă, precum si de indicatorii urbanistici din UTR

LFC6_E1 Beregsaului propus prin PUG Dumbravita

S-au propus un număr de 67 loturi, din care 59 loturi de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente(loturile 1-14,16,17, 19-55, 62-67), 1 lot de circulatii publice (lot 60), 1 lot de echipare edilitara, 61 – in suprafata de 175mp., 2 loturi dotări si servicii, sport, agrement si spatii verzi (lotul 57 si 58), 2 loturi institutii și servicii, mixt locuire (lot 15 și 18) si două loturi de spatii verzi (lot 56 și 59) .

Ca suprafete loturile de locuințe unifamiliale cu maxim 2 apartamente au suprafetele cuprinse intre 602 și 1487mp., loturile de institutii și servicii mixt locuire au suprafetele de 1146 mp (lot 18) și 1134mp. (lot 15), loturile de institutii si servicii, sport, agrement si spatii verzi au suprafetele de 5160mp lot 57 si 4579mp lotul 58, lotul de circulatii 60 are 21 545mp., lotul de edilitare 175mp, iar loturile de spatii verzi au lot 56 suprafata de 10 909mp. și lot 59 are suprafata de 536mp.

Conceptul care a stat la baza urbanizării parcelei beneficiarului a fost eficientizarea terenului, asigurarea conectivității tramei stradale, asigurarea culoarului verde-albastru paralel cu pâraul Beregsău.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General abrobat al localității Dumbrăvița, terenul este situat în intravilan cu funcțiunea mixtă de locuințe și servicii de agrement și sport. Prin PUZ Director Comuna Dumbrăvița este propusă pe această parcelă o zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), servicii, dotări de interes public și subzonă agrement și sport cu interdicție temporară până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Amplasamentul se găsește parțial în zona de protecție a siturilor arheologice conform PUG aprobat. Sit 19 Dumbrăvița, S = 35 011mp.

Terenul studiat se află în zona de servitute II a Aeroportului International Traian Vuia, respectiv, în zona de servitute I a Aeroportului Utilitar Cioca Timișoara, conform PUG aprobat comuna Dumbrăvița.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala, colectiva, înșiruită și funcțiuni complementare, precum și unități de depozitare și

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

servicii la nord de pâraul Beregsău. Zona de logistică și activități nepoluante se află la nord de pâraul Beregsău la distanță de 34m. față de limita de vest a parcelei. Zona aferentă pâraului Beregsău din parcela noastră va fi amenajată ca zonă verde, zonă de servicii de agrement și sport, iar până la cvartalul de locuințe se propune și o stradă de profil transversal de 12m., astfel că zona de locuințe se află la peste 100m față de zona de activități și servicii de industrie nepoluantă, logistică și depozitare. Tot prin PUG, aprobat prin HCL Comuna Dumbravița nr. 140 din 20.10. 2023 se propune ca b-dul Ion Creangă să se conecteze la nord cu strada din zona industrială, existentă de profil 12m iar în viitor propusă la profil de 24m.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent amplasamentul este folosit cu funcțiune de teren arabil în intravilan și este cultivat sezonier.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea tipologiilor dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, arabil în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de **min. 10%** din totalul suprafeței terenului ce se reglementează.

Spațiile verzi interioare noilor loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare vor fi în procent de min 30% din suprafața loturilor și au maxim 2 apartamente. Spațiile verzi din interiorul lotului de instituții și servicii, sport, agrement și spații verzi și pe lotul de instituții și servicii mixt locuire vor fi de min 15% din suprafața lotului.

3.4. Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Străzile ce delimitează amplasamentul reglementat au în prezent profilul următor:

- b-dul Ion Creangă carosabil 2 benzi de circulație asfaltate, pe jumătatea existentă de lățime 13,6 -15,6m.
- strada Plopilor cu pământ neamenajată

Prin amenajarea parcelei am preluat profilurile transversale complete ale străzilor perimetrice astfel:

-B-dul Ion Creangă în prima etapă va rămâne cu două benzi la profilul existent completat cu 12m. din parcela beneficiarului pe 26m, iar în momentul în care se va elabora documentația pe lungimea întregului b-dul, se va propune la profil din PUG acela cu două benzi pe sens, deci de patru benzi pe prospectul existent de 26m.

Prelungirea strazii G. Liiceanu de pe limita laterala estica va avea un profil transversal variabil de la 12m la 16.6m. cu profil complet asigurat pe partea beneficiarului.

Strada Plopilor dezvoltată pe direcția E-V pe lungimea parcelei beneficiarului se va întregi la profil complet de 12m.

Strada Beregsău dezvoltată în partea de nord a amplasamentului de profil 12m cu strada Helsinki se vor conecta printr-o strada de profil 12m dezvoltată conform propunerii din Noul PUG, urmand forma organica a Paraului Beregsau.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Pe direcția N-S s-au propus un nr de 4 strazi de 12m. ce se vor conecta cu zona de sud, prin intermediul b-dului Ion Creangă, cu strazile Helsinki, Atena, Belgrad, Dâmbovița.

Astfel cu o tramă stradală coerentă, cu o conectivitate completă se va asigura și accesibilizarea auto și pietonală a tuturor loturilor propuse prin PUZ cu funcțiunea de locuire, spații verzi și dotări și servicii.

Profilurile transversale cele de 26m. și cele de 12m s-au detaliat în planșa U05 Proprietatea terenurilor și în U10.

Parcări

Se propun ca parcările necesare funcțiunilor de locuire și funcțiuni complementare să fie asigurate pe domeniul privat.

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile din anexa 5, RLU aferent PUG Comuna Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 /25.10.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 4/16.02.2024.

Parcările au fost propuse, în soluția de mobilitate prezentată, numai la nivelul solului. Au fost propuse un min. de 2 locuri de parcare/apt. pentru loturile cu maxim 2 apartamente pe parcelă și 2 locuri parcare biciclete/ parcela. Pentru loturile dotări și servicii, sport, agrement și spații verzi un minim 5 locuri parcare/parcelă și 4 locuri parcare biciclete/parcela, iar pentru loturile instituții și servicii, mixt locuire un număr de 2 locuri de parcare/parcelă și 2 locuri parcare biciclete/parcelă. Amplasarea acestora s-a făcut respectând OMS 119/2014 actualizat, la distanța minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.

Pentru zona de dotări și servicii, sport, agrement și spații verzi locurile de parcare și pentru zona de instituții și servicii mixt locuire se vor calcula în funcție de funcțiunea propusă la DTAC și se vor încadra în Anexa 5 – Parcaje la RLU aferentă PUG Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140 /25.10.2023

Pentru zona de dotări și servicii, sport, agrement și spații verzi și pentru zona de instituții și servicii mixt locuire, locurile de parcare se vor calcula în funcție de funcțiunea propusă la DTAC și se vor încadra în Anexa 5 – din RLU aferent PUG Dumbrăvița

Funcțiuni sportive și de agrement

Funcțiuni sportive

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport;

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp de teren;

Piscine:

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă;

Zona de instituții publice și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;

- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Învățământ superior:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;

- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;

- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;

- *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;

- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Condiții pentru persoanele cu dizabilități

* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu

dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;

- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;

- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de

locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70m. x 5,40 m;

Se vor asigura un min. de 5 locuri de parcare/ parcelă de dotări și servicii sport, agrement și spații verzi și 4 locuri parcare biciclete/parcelă

Se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Se vor asigura un min. de 2 locuri de parcare/parcela de instituții și doua locuri parcare/biciclete/parcelă la zona de instituții și servicii, mixt locuire

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati precum și stație de încărcare electrică.

Pentru servicii in functie de tipurile acestora se vor detalia la faza AC, cu asigurarea minimului de locuri de parcare / lot.

Circulația pietonală

Circulația pietonală nu este amenajată pe străzile perimetrare, aceasta fiind posibilă doar pe anumite străzi invecinate din zonă (strada Ludovic Spiess, strada Antonio Gaudi).

Accesurile propuse pe fiecare lot propus de locuire vor fi atat auto cat si pietonale. Pe toate loturile s-au prevăzut și accesuri pietonale separate de accesurile auto.

3.5. Zonificarea functionala – Reglementari, Bilant Teritorial, Indicatori Urbanistici

Planul Urbanistic Zonal " Dezvoltare zonă rezidențială, locuințe cu maxim 2 apartamente, dotări și servicii "arabil intravilan, Dumbrăvița, CF nr. 403323 Dumbrăvița propune o parcelare a terenului de 100 000 mp. (10ha.) in 67 de loturi și va avea următoarele funcțiuni :

- Zona de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente 59 loturi (loturile 1-14,16,17, 19-55,62- 67)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- Zona dotări și servicii, sport agrement și spații verzi două loturi (lotul 57 și 58) – în vecinătatea paraului Beregsau și pe limita de nord. Este separată de zona de locuințe propusă, prin strada de 12m, încadrându-se în funcțiunile propuse ale documentațiilor superioare Noul PUG și a PUZ – ului Director Dumbrăvița. Pe loturile 57 și 58 se permite pe lângă construirea de servicii și institutii de interes public complementare agrementului și sportului (administrative, de cultura, învățământ, cercetare, sănătate, asistență socială, cult) și amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilități și construcții pentru utilități, alei pietonale pentru circulații și locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- Zona de instituții și servicii mixt locuire două loturi (lot 15 și 18) – primele două loturi din cvartal 1, de la b-dul Ion Creangă. Pe loturi se va admite un maxim 50% din suprafața desfășurată funcțiunea de locuire
- Pe lotul 56 și 59 cu funcțiunea de spațiu verde conform Avizului de oportunitate nr. 4/ 16.02.2024 se vor putea amplasa : alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții, activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru alimentație publică, comerț, grupuri sanitare, spații pentru întreținere cu condiția ca suprafața cumulată a acestora să nu depășească 10 % din suprafața totală a parcelei, iar construcțiile supraterane cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zonă plantată, agrement și sport maxim 4.9%. S-a păstrat culoarul de 2,5m. zonă de protecție a paraului Beregsău amenajată verde, culoar ecologic, cerut prin Aviz Anif nr. 399 din 02.07.2024
- Circulații publice auto, velo și pietonale, lotul 60. Se propun 5 străzi interioare care vor accesibiliza cvartalele de locuințe și funcțiuni complementare și întregirea străzilor perimetrale existente: B-dul Ion Creangă –profil 26m., strada Plopilor 12m., strada Gabriel Liiceanu 12m -16.6m.
- Zonă pentru echipamente edilitare lot 61.
- Accesul în zona ce se reglementează se va realiza din strazile existente perimetrale Plopilor, B-dul Ion Creangă, Gabriel Liiceanu și din cele perpendiculare strada Belgrad, Helsinki, Atena, Beregsău, Dâmbovița prin întregirea acestora și prin noua tramă stradală propusă prin PUZ, ce le conectează și accesibilizează loturile propuse. Aceasta respectă traseele propuse prin documentația superioară PUG Dumbrăvița
- La numărul total propus de loturi de locuințe 59 cu maxim 2 apartamente se estimează un nr. de maxim 122 familii în zona studiată.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- Se propun interventii specifice unei zone rezidențiale cu servicii (regim de înălțime , aliniere, amplasare și mobilare)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
FUNCTIUNI	LOTURI	SUPRAFETE (MP.)		%
Lu- Zona locuinte individuale, cu maxim 2 apart./parcela (lot 1- 14,16,17,19-55,62-67)	59	602 - 1487	54 236	54.24
Cc- Zona circulatii publice lot (60)	1	21 545	21 545	21.54
Ve- Zona spatii verzi (lot 56 - Sve spatii verzi culoar ecologic lot 59)	2	10 909, 536	11 445	11.44
Sva- Zona dotari si servicii, sport, agrement (loturi 57si 58)	2	5740 si 4579	10 319	10.32
ISm- Zona institutii si servicii mixt locuire(lot 15 si 18)	2	1134 si 1146	2280	2.28
Ed- Zona dotari edilitare (61)	1	175	175	0.18
TOTAL	67	100 000mp.	100 000mp.	100
BILANT TERITORIAL PE FUNCTIUNI PROPUȘ				
Zona de locuinte individuale (max.2 apt./parcela) (loturi 1-14,16,17,19-55,62-67)		Suprafata totala (mp)	%	
		53 942	100	
Constructii supaterane		18 880	35	
Amenajari si circulatii incinta(bazine, filigorii,carporturi)		18 880	35	
Spatii verzi amenajate incinta		16 182	30	
Zona de dotari si servicii sport, agrement (loturi 57,58)		10 319	100	
Constructii supaterane		1032	10	
Amenajari si circulatii incinta(bazine,terenuri de sport, parcar)		7739	75	
Spatii verzi amenajate incinta		1548	15	
Zona spatii verzi amenajate (loturi 56 si 59)		11 445	100	
Constructii supaterane		1145	10	
Amenajari si circulatii incinta(bazine,terenuri de sport, parcar)		584	5.1	
Spatii verzi amenajate incinta		10 300	90	
Zona institutii si servicii mixt locuire(lot15 si18)		2280	100	
Constructii supaterane		912	40	
Amenajari si circulatii incinta		1026	45	
Spatii verzi amenajate incinta		342	15	
Zona echipamente edilitare (loturi 61)		175	100	
Constructii supaterane		87.50	50	
Amenajari si circulatii incinta		52.5	30	
Spatii verzi amenajate incinta		35	20	

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Lu- zona de locuinte individuale, cu maxim 2 apartamente (lot 1- 14,16,17, 19- 55, 62- 67)

P.OT. MAX. = 35%

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

C.U.T. MAX. = 1.05

REGIM DE INALTIME MAX = $S+P+1E+Er/M$ sau $S(D)+P+1E$

H maxim cornisă = 7.50 m. (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras)

H coama MAX = 12 m.

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 30% din suprafața totală a lotului aflat în proprietate privată

Amplasarea construcțiilor pe parcelele de locuințe individuale unifamiliale cu maxim 2 apartamente

Retragerea față de aliniament

6 m. – față de limita de proprietate (strada 1,2,3,5) (loturi 1-10, 11-14, 16, 17, 19- 32, 34-36, 38-48, 49-55, 62-67)

5 m. față de strada propusă 2 și 1 (loturi 33, 37)

Retragerea față de limita posterioară

min.10m. – față de limita posterioară pentru loturile (loturi 1-10, 33-37, 38-55, 62, 65-67)

min.15m – față de limita posterioară (loturi 11-14, 16, 17, 19-32, 50, 51, 63, 64)

Retragerea față de limitele laterale

min.3.00 m pentru P și P+M/P+E **sau** $H_{cornisa}/2$ pentru celelalte înălțimi față de limita laterală din vecinătatea accesului auto pe parcelă

Spre căile de circulație, în zonele non edificabile pentru parcelele cu front stradal mai mare de 20m, minim 60% din suprafațe de spații verzi vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii (grădina de fațadă). Plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei va respecta: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal; Pentru aceste parcele (>20m) indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniament sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădina de fațadă).

Pentru parcelele cu front la strada mai mic de 20m. minim 10% din suprafațe de spații verzi de pe parcelă, vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Plantarea va respecta minim un arbore/copac în aliniamentul stradal și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei.

Accesuri auto propuse se vor face din străzile noi propuse și vor fi min. unu și maxim 2 pentru locuire. Parcelele mai mari de 20m și cele de colț vor avea prevăzute 2 accesuri iar parcelele mai mici de 20m vor avea un singur acces. Pentru loturile cu front mai mic de 20m. pe care se dorește construirea a două apartamente/parcelă, accesul auto a fost poziționat central pentru amenajarea celor 4 locuri de parcare necesare pentru fiecare apartament. În cazul în care, pe loturile cu front mai mic de

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

20m. se construiește un singur apartament sau dacă configurarea clădirii permite o altfel de amenajare a locurilor de parcare, poziționarea accesului auto poate fi translată din mijlocul frontului stradal, pe un lateral al acestuia, cuplandu-se cu accesul auto învecinat pentru reducerea impactului asupra zonelor verzi de aliniament.

ISm – Zonă instituții și servicii, mixt locuire (lot 15,18)

P.OT. MAX. = 40%

C.U.T. MAX. = 1.2

REGIM DE INALTIME MAX = $S(D)+P+2E+Er/M$

H maxim cornisă = 11.50 m. (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras)

H coama MAX = 15.50m.

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 15% din suprafața totală a lotului aflat în proprietate privată

Maxim 4 niveluri supraterane

Amplasarea construcțiilor pe parcelele de instituții și servicii mixt locuire

Retragerea față de aliniament și limita posterioară

6 m. – față de limita de proprietate

min. **15m** – față de limita posterioară

Retragerea față de limitele laterale

min.3.00 m pentru P și P+M/P+E **sau** $H_{cornisa}/2$ pentru celelalte înălțimi față de limita laterală

Se vor asigura un min. de 2 locuri de parcare/ parcelă și 2 locuri parcare/biciclete. Pe spațiile verzi interioare se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran, fără a afecta vegetația constituită.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Se va asigura minim un acces auto și unul pietonal și maxim două accesuri auto/ parcelă și două accesuri pietonale/parcelă.

SVa- zona de dotări și servicii, sport, agrement și spații verzi (lotul 57 și 58)

P.OT. MAX. = 10%

C.U.T. MAX. = 0.3

REGIM DE INALTIME MAX = $S+P+1E$

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Fálnita 0723524005, carmenfálnita@gmail.com

H maxim cornisă = 10 m.

H coama MAX = 11.50 m

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 15 % din suprafata totala a lotului aflat in proprietate
Privată

Retragerea fata de aliniament a construcțiilor supraterrane de pe loturile 57 și 58:

6m. – fata de limita de proprietate S (strada propusa)

Retragerea față de limitele laterale

3m., față de limita laterala comună a lot 57 si a lot 58

1m. față de limita laterală vestică N-E lot 57

min 19.5m zona edificabilă 1 față de limita posterioară N-E și min. 1față de limita laterală vestică.

1m zona amenajări interioare față de limitele loturilor (parcări, terenuri de sport, bazine inot, loc de joacă)

Retragere față de limita posterioară (limita de nord)

Lot 57 min. 6.9m și maxim 19.2m.

Lot 58 min. 1 și maxim 6.5m.

Se admit dezmembrari/parcelari a zonei dotări, servicii ,sport, agrement și spatii verzi cu conditia indeplinirii urmatoarelor conditii:

- front la strada min. 18m. si suprafata minima de 1000mp.

Se admite unificare celor două parcele de servicii agrement si sport 57 și 58.

Construcțiile se pot amplasa izolat pe parcela. Nu exista un nr. maxim de cladiri impus pe parcela.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

In zona non edificandi min. 60% din suprafete vor fi prevăzute cu plantații inalte și medii.

Se vor asigura un min. de 5 locuri de parcare/ parcelă și un minim de 4 locuri parcare biciclete/parcelă.

Se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Se vor asigura un minim de 2 accesuri auto /parcelă și minim două accesuri pietonale și un maxim 3 accesuri carosabile per parcelă și 4 accesuri pietonale pe parcelă. Parcelele pot să comunice carosabil și pietonal intre ele dacă au același proprietar sau dacă proprietarii ambelor parcele nu doresc a se imprejmui proprietatea pe limita laterală între acestea.

Se vor asigura un minim de 2 accesuri auto /parcelă și minim două accesuri pietonale și un maxim 3 accesuri carosabile per parcelă și 4 accesuri pietonale pe parcela cu funcțiunea dotări, servicii, sport, agrement și spațiu verde. Parcelele pot să comunice carosabil și pietonal intre ele dacă au același proprietar sau dacă proprietarii ambelor parcele nu doresc a se imprejmui proprietatea pe limita laterală între acestea.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Ve - Zona spatii verzi (lot 56 și 59)

P.OT. MAX. = 10 %

C.U.T. MAX. = 0.1

REGIM DE INALTIME MAX = S+P

H maxim cornisă = 3.5 m.

H coama MAX = 7 m.

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Fasia de 15m. (din lot 56) de la limita paraului Beregasu va fi amenajata exclusiv ca zona a culoarului ecologic si spatiu verde – culoar ecologic si va fi cu accesibilitate publica, iar restul va fi amenajat ca și parc / scuar cu accesibilitate publică, impreuna vor asigura suprafata minima de 5% spatiu verde public din suprafata totala reglementata mai precis procentul de 11.44% din suprafata totală reglementată din PUZ.

Se vor amenaja accesuri in functie de functiunea propusa. Ca dimensiuni acesul auto va avea min. 3,5m și maxim 7m. latime, conform avizului Comisiei de Circulație nr. 39556 din 16.04.2025.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

3.6.1 Alimentare cu apa

Conform aviz Aqua Dumbrăvița nr.9239 din 08.03.2024 și aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9883 din 17.01.2025 se acordă aviz favorabil cu următoarele condiții: obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă. Apele pluviale nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare. Rețeaua de apă și canalizare este existentă în zonă pe b-dul Ion Creangă.

Conform adresei Aquatim nr. 54184/DT-STA/06.03.2024 societatea Aquatim nu deține rețele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona amplasamentului. Această zonă este în exploatarea Societății Aqua Dumbrăvița.

Necesarul de apă s-a determinat în baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodărești, aferente zonei de lotizare pentru locuințe individuale și dotările publice, care vor dispune de branșamente, instalații sanitare interioare de apă rece și canalizare în sistem centralizat, cu prepararea locală a apei calde la 100% din populație. S-a considerat o normă de 140 l/om.zi pentru nevoile gospodărești și de 30 l/om.zi pentru nevoile publice.

Necesar total de apă potabilă:

Q zimed= 33.74m³/zi (0,39 l/s)

Q zimax= 38.80 m³/zi (0.44 l/s)

Q orarmax= 4.52 m³/h (1.02 l/s)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Conform SR 1343/1-2006, pct. 6 și tabelul 4, debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior este 5.0 l/s.

Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Dumbravita, și se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De 125 mm pe toată trasa stradală proiectată, care are o lungime de aprox. de 1500 m și debitul la 2 atm cuprins între 5.56 și 8.64 l/s.

Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani Dn 80 mm ce vor asigura debitul de 5 l/s. Hidranții se vor amplasa în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil.

Conductele vor fi amplasate subteran, la o adâncime de cca. 1,2 - 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementare rețele edilitare anexată

Pentru fiecare parcelă se va realiza un bransament de apă care se va delimita de instalația interioară de apă în căminele de apometru amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Diametrul minim al conductelor din PEHD pentru realizarea bransamentelor de apă Dn 32x3 mm pentru locuințele individuale și minim Dn 40x3.7 mm pentru imobilele colective. Rețeaua de apă va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.2 Canalizarea – conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

Canalizarea menajeră stradală propusă se va realiza în sistem centralizat, racordarea la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita, prin realizarea unei extinderi de rețea.

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime de aprox. 1500 m, va avea diametrul minim de 250 mm și se va amplasa în axul străzii.

Pentru fiecare parcelă se va realiza un racord de canal care se va delimita de instalația interioară de canalizare în căminele de racord amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta.

Diametrul minim al tuburilor PVC cu mufă utilizate pentru realizarea racordurilor de canal va fi D=160 mmx3,60mm. Rețeaua de canalizare va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime. Pe rețeaua de canal se vor amplasa camine de vizitare la o distanță maximă de 60 m între camine

Se mai prevăd camine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m.

Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90:
In aceste conditii debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$Q_{zimed} = 32.34 \text{ m}^3/\text{zi}$ (0,36 l/s)

$Q_{zimax} = 37.19 \text{ m}^3/\text{zi}$ (0.41 l/s)

$Q_{oramax} = 4.33 \text{ m}^3/\text{h}$ (1.02 l/s) –

Calitatea apelor uzate menajere se va încadra în limitele prevăzute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în solul local prin bazine colectoare individuale de 3,0 m³.

Apele pluviale de pe drumuri, alei, parcuri și trotuare publice vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale iar apoi vor fi descărcate într-o rețea de canalizare a apelor pluviale care va deservi întreaga zonă.

Înainte de descărcarea în 2 bazine de retenție BR de 75 mc fiecare, apele pluviale vor fi trecute prin separator de hidrocarburi SH cu un debit de 150 l/s. Conform aviz Anif nr. 399 din 02.07.2024 Apele pluviale de pe drumuri, alei, parcuri și trotuare publice vor fi colectate prin rețeaua de canalizare pluvială, trecute prin separator de namol și hidrocarburi, stocate în 2 bazine de retenție, de unde vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi și a drumurilor prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat în canal de desecare aflat în administrarea ANIF.

Separatorul are rolul de a preepura apele posibil impurificate cu uleiuri minerale și produse petroliere provenite de pe drumuri, alei, trotuare.

Din acest rezervor apele pluviale pot fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi și drumurilor prevăzute și pot constitui și o rezervă intangibilă de apă pentru incendii iar surplusul se va deversa controlat prin gura de varsare GV în canalul HPr 15.

Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pe rețeaua de canal se vor amplasa camine de vizitare la o distanță maximă de 60 m între camine

Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m.

Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare – 64 parcele.

- parcele locuințe = 62 buc.
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

- parcele servicii = 2 buc.
- nr. de locuitori = 5 loc. /parcelă.
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$Q_{zimed} 1 = 1,1 \times (62 \times 3,5 \times 140) / 1000 = 33.74 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,39 \text{ l/s.}$

$Q_{zimax} 1 = 1,15 \times Q_{zimed} = 38.80 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,44 \text{ l/s.}$

$Q_{orarmax} 1 = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4.52 \text{ m}^3 / \text{h.}$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{zimed} 1 = 1,1 \times (62 \times 3,5 \times 140) / 1000 = 33.74 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,39 \text{ l/s.}$

$Q_{zimax} 1 = 1,15 \times Q_{zimed} = 38.80 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,44 \text{ l/s.}$

$Q_{orarmax} 1 = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 4.52 \text{ m}^3 / \text{h.}$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset$ – unde;

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 130 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

$S_{\text{circulații}} = 2.1673 \text{ ha};$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$$\emptyset m = (2.1673 \times 0,85) / 3,35 = 0.54 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 2.1673 \times 0.54 = 121.71 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 230/42 = 17,48 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 121.71 \times 17,48 \times 60 / 1.000 = 127.64 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea a doua bazine de retenție, având capacitatea de 75 mc fiecare

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 21673 \text{ m}^2) / 1.000 = 13.653,39 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale Conform avizului de principiu Delgaz nr. 214585727/01.04.2024 amplasamentul are în vecinătate, pe B-dul Ion Creangă, strada Plopilor, strada Helsinki, rețea de gaze de presiune redusă de dimensiuni PE 100-90mm iar pe strada Atena, strada Belgrad, strada Gabriel Liiceanu rețea de gaze de presiune redusă de dimensiuni PE 100 – 63mm.

Conform aviz Transgaz Exploatarea Teritorială Arad, nr. 251/29.03.2024 amplasamentul nu se află în zona de siguranță a SNT gaze naturale.

Propunerea de extindere se va face conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz de principiu Enel nr. 19705493 din 11.04.2024, prelungit 10.05.2026, pe amplasament există LES 20Kv, în colțul de S-V la 0,8m față de limita de vest, între punctul 13 și 14 al terenului. Propunerea de reglementare are pe această zonă funcțiunea de dotări edilitare și căi de circulație care vor deveni domeniu public.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe, spații comerciale, spații pentru birouri și servicii, iluminat exterior, stații pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distribuție energie electrica etanșe (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite. Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran tip CYABY.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Toate lucrarile se vor realiza de catre SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre SC ELECTRICA SA.

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

3.6.6. Rețele de telecomunicații –

Conform aviz STP Timișoara nr. 391/28.03.2024 amplasamentul nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public. Conform observațiilor din teren cea mai apropiată stație de transport in comun este pe strada Simfoniei nr. 79 autobuz M45.

Conform aviz SC Protelco s.a. nr. 1164 din 27.03.2024 și aviz 118 din 22.01.2025, subiect condiții tehnice nr. 1624026 lucrările propuse nu afectează infrastructura Combridge din zona amplasamentului supus avizării.

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija ROMTELECOM.

Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

3.6.7. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, pe categorii, în recipiente de colectare selectivă, urmând a fi evacuate periodic, conform contractului incheiat cu Retim SA nr. 12775 din 29.03.2024. și a actului adițional nr. 1 din 16.01.2025 .

Amplasarea pubelelor pe parcelă va respecta art. 4 din OMS 119/2014 și anume se va face pe platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

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

3.7 Protectia mediului

Soluția propusă prin prezentul PUZ nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerintele si masurile solicitate de catre Agentia de Protectia a Mediului Timis.

- **Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.
- **Epurarea si preepurarea apelor uzate:** in prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare
- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)**

Nu este cazul. Functiunea propusa in zona studiată nu reprezintă o sursă de

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

poluare.

- **Prevenirea producerii riscurilor natural**

Nu este cazul. In zona nu exista risc de calamitate.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002 și de OMS 119/2014. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:** Nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi:** Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% din suprafața totală a PUZ ului amplasată in zona adiacentă Hpr 15- 16m.(Pârâul Beregsău) in lotul 56 din nordul parcelei și in lot 59.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:** nu este cazul.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear:** Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:** parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:** Nu este cazul

Circulația auto

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 140 din 20.10.2023 – plan organizarea circulației, este propusă întregirea străzilor adiacente parcelei la profilurile transversale propuse prin PUG și conectarea strazilor perpendiculare pe cele adiacente parcelei.

Astfel:

- lărgirea la 26 metri a b-dului Ion Creangă prin lățirea cu 12m. pe terenul proprietatea beneficiar si propunerea de traversare a parâului Beregsău și conectarea cu strada de 12m din zona industrială (pod propus peste Hpr 15 prin PUG aprobat prin HCL nr. 140 din 20.10.2023)
- întregirea străzii G. Liiceanu – la profil variabil de 12m -16.6m, dezvoltată pe terenul beneficiarului, pe latura îngustă a parcelei.
- întregirea străzii Plopilor la profil de 12m.
- conectarea străzii Helsinki cu strada Beregsau prin propunerea unei străzi organice de 12m., conform traseului propus prin PUG Dumbravita.
- conectarea străzilor Atena, București și Belgrad prin propuneri de străzi mediane pe parcela beneficiar, ce vor alcatui o trama rectangulara de strazi si vor asigura accesibilitatea la loturile de locuinte si servicii propuse.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile Anexei 5 – din RLU aferent PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Parcărilor au fost propuse, în soluția de mobilitate prezentată, numai la nivelul solului. Au fost propuse un min. de 2 locuri de parcare/apt. pentru loturile cu maxim 2 apartamente pe parcelă și 2 locuri parcare biciclete/ apt.. Pentru loturile dotări și servicii, sport, agrement și spații verzi un minim 5 locuri parcare/parcelă și un minim de 4 locuri parcare biciclete/parcela, iar pentru loturile instituții și servicii, mixt locuire un număr de min. 2 locuri de parcare/parcelă și min. 2 locuri parcare biciclete/parcelă.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati precum și stație de încărcare electrică.

Pentru servicii în funcție de tipurile acestora se vor detalia la faza AC, cu asigurarea minimului locurilor de parcare / lot.

Circulația pietonală și velo

Circulația pietonală va fi amenajată pe străzile nou propuse și spre modernizare în zonele cu țesut stradal existent neamenajat.

- 26 m – Bulevardul Ion Creangă existent cu prospect de 26m. la o bandă pe sens și propus, conform PUZ Director Dumbrăvița și PUG Dumbrăvița, cu un carosabil de 14,0 m, spații verzi de 2,0m, piste de biciclete de 1,0 m , respectiv trotuare de 3,0m de o parte și de alta a carosabilului

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, inclusiv cele ce completează străzile perimetrare existente, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de min 1,50 m, de o parte și de alta a carosabilului,

- 12m – continuarea strazii G Liiceanu cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi generoase în partea de sud a profilului de 5,5m (lot 59) și trotuare de 1,50m., piste de biciclete în carosabil. Profilele sunt detaliate pe planșa U10.

- 12m. – stradă nouă propusă, cu un carosabil de 6m de o parte și de alta a unei zone verzi ample în partea de sud (lot 59) de lățime 5.5m., trotuare și zone verzi de 1,5m.

Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

1.a. Gradul în care planul 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

Terenul ce a generat PUZ se află în partea de vest a comunei Dumbrăvița, terenul ce a generat PUZ fiind amplasat în intravilanul localității conform PUG Dumbrăvița.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit de

La Nord Vest: teren pârâul Beregsău respectiv Hpr 15, PUZ avizat CJT nr. 34 din 2014

La Sud Vest: teren drum De 30 – prelungire a b-dului Ion Creangă; PUZ ul avizat CJT nr. 15 din 2021 și PUZ ul avizat CJT nr. 17 din 2004

La Sud - Est: Hcn 22, acces auto pietriș și teren A29/12 – PUZ- urile avizate CJT nr. 31 din 2005 și nr. 55 din 2005

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

La Nord Est: parcela nr. A29/1/3 – PUZ avizat CJT prin aviz CJT nr. 46 din 2005 si strada Plopilor

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 100 000mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente si functiuni complementare. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte individuale si servicii Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren arabil mari, neutilizate pana in prezent, din intravilanul comunei Dumbravita la data februarie 2025.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru zona reglementata cat si realizarea unui acces facil catre reseaua stradală a comunei Dumbravita.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor propuse prin aceasta documentatie.

1.b.Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau deriva din el.

Functiunea propusa pentru terenul ce a generat PUZ este de locuire individuala cu maxim 2 apartamente, dotari si servicii. Arealul studiat facea parte din extravilanul localitatii Dumbravita si din teritoriul administrativ al acestuia, la inceputul documentatiei, iar acum face parte din intravilanul comunei Dumbravita

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobărilor necesare de la organele abilitate si a demarării activităților de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeași măsura PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influențat de planurile aflate in lucru sau aprobate din zona, in sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces)

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de vest a localității, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza in zona datorită in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

1.c.Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Destinațiile propuse de către titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua comunei Dumbravita, prin extinderea acesteia pana la parcelele noi;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale in sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces si legatura.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel incat simul- tan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

1.d.Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectati:

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.

Managementul deseurilor

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din construcții in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale in vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

1.d.Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectati:

Gospodarirea substantelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protectia calitatii apelor: se vor respecta valorile prevazute in HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia calitatii aerului: in perioada realizarii planului vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

Protectia calitatii solului si subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Zona este structurată din punct de vedere urbanistic ca și zona de locuire individuală și funcțiuni complementare. Prin respectarea reglementarilor in vigoare, impactul asupra sănătății populației va fi redus pe perioada realizării planului. In timpul functionarii, datorită destinației propuse a loturilor se va pastra specificul zonei.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislatia in vigoare privind indicatorii urbanistici si spațiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratați conform soluțiilor descrise in plan, pentru ca efectul asupra acestora sa fie minim.

2.b.Natura cumulativa a efectelor

Dezvoltarea cvartalului indică faptul că printre singurele parcele neurbanizate din zona este parcela beneficiarului. Fiecare plan in parte a fost analizat din punct de vedere al protecției mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ daca sunt respectate conditiile din avizele obtinute.

2.c.Natura transfrontiera a efectelor

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d.Riscul pentru sănătatea umana și pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat in procesul de avizare al fiecarui plan. In ceea ce priveste planul prezent, riscul asupra sănătății populației și mediului este redus prin dezvoltarea unei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

2.e.Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

2.f.Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de:

2.f.i.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: in zona studiata nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectate.

2.f.ii.Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Conform planului, activitatea care se va desfasura este nepoluantă, vor fi respectate standardele actuale in vigoare.

2.f.iii.Folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

2.g.Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar si international

Nu este cazul.

3.8.Obiective de utilitate publica

3.8.1. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul ce se reglementează este in suprafață totală de 100 000mp.

Prin prezenta documentație terenul se va parcela conform planșei de reglementări Urbanistice – U03 aferentă documentației și va primi reglementări specifice fiecări zone funcționale propuse.

Trama stradală propusă cuprinde cele 5 străzi interioare propuse care se corelează cu străzile existente perimetral intregite la profil complet(lot 60), precum și zona verde lot 59 și lotul 61 pentru echiparea edilitară vor deveni de utilitate publică, după executare și amenajare, conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției asumat de beneficiar și semnat de beneficiar și autoritatea publică locală. Suprafața totală a terenurilor ce vor deveni domeniu public este de 22 256mp (22%) din suprafața totală a terenului reglementat.

Conform Raportului de diagnostic intruziv realizat de Universitatea de Vest, prin domnul expert arheolog Dorel Micle, autorizația nr. 410 din 24.07.2024 terenul reglementat are un perimetru de cercetare arheologica preventiva (delimitat conform pe planșa Reglementari urbanistice U03), care prin avizul favorabil al DJC Timiș nr. 1883-5565-1197/28.03.2025, la faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a perimetrului delimitat prin coordonatele STEREO 70 următoare:

Denumire	x	y
1	205865.6658	485962.3827
2	205766.5064	485789.2216
3	205863.9907	485734.2104
4	205889.7656	485781.6045
5	206024.0613	485705.1763
6	206056.6743	485756.1712
7	206112.5919	485724.7555
8	206150.6019	485795.1644
9	205971.3455	485899.7943

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Perimetrul care cuprinde patrimoniul arheologic reperat inclus în Situl arheologic de la Dumbrăvița – Obiectiv 4, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN 155270.06, conform planșei de reglementări urbanistice U03, se bucură de protecție în conformitate cu prevederile OG nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național iar condițiile de emitere a autorizațiilor de construire vor fi detaliate în regulamentul local aferent documentației prezente.

3.8.2. Circulația terenurilor

Prin prezenta documentație, în vederea lărgirii profilului b-dului Ion Creangă, str. Plopilor și prelungirea străzii Gabriel Liiceanu, precum și propunerea celor 5 străzi noi se propune trecerea lot 60 cu o suprafață de 21 545mp (21.54 % din terenul aflat în proprietate privată) în domeniul public. De asemenea lotul 61 (175mp.) cel destinat echipamentelor edilitare și zona verde lot 59 în suprafața totală de 536mp. vor trece în domeniul public, conform Planului de acțiune privind implementarea investiției anexat. Suprafața totală a terenurilor ce vor trece în domeniul public este de 22 256mp., adică 22 % din suprafața totală a terenului reglementat.

Parcelele numerotate 1- 55, 62- 67, 57, 58 și 59 vor rămâne proprietate privată, deci 77 744mp. (78%).

Prin Planul de acțiune privind implementarea investiției se vor specifica ce categorii de costuri acoperă beneficiarul. Costurile vor include operațiunile specifice de după aprobarea PUZ și anume: operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ aprobat, extinderea utilităților, amenajarea străzilor la profil complet, realizare de racorduri la utilități și realizare accesuri pe parcele etc.

Eliberarea autorizațiilor lor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII arabil înrăvilit, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF nr. 403323 Dumbrăvița

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 stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în documentațiile superioare de urbanism aprobate PUG Comuna Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 /2023, corelarea cu PUZ-urile din zonă aprobate și
- asigurarea amplasamentelor, construcțiilor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema de proiectare stabilită de beneficiar
- realizarea unor spații adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale comunei;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Prezentul P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII arabil intravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF nr. 403323 Dumbrăvița are un caracter de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII arabil intravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF nr. 403323 Dumbrăvița se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și se dorește a avea o valabilitate de 10 de ani sau va fi stabilită prin HCL.

**Intocmit:
Urb. Carmen Falniță**

5.ANEXE

CUI Gemuseland;

CF nr. 403323;

Certificat de Urbanism nr. 289 din 11.05.2023, prelungit 10.05.2026

Ridicare topo;

Aviz de Oportunitate nr. 4 din 16.02.2024;

Avizele obținute conform Certificat de Urbanism;

**Intocmit:
Urb. Carmen Falniță**