

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **"PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚEALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII"**
- Amplasament: **Jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița,
CF nr. 413748, nr. top. 413478 (A88/1/60)**
- Beneficiar: **LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Număr proiect: **21 / 2020**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **FEBRUARIE 2024**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA, care doresc integrarea parcelei în zona rezidențială.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 659 din 04.10.2023, eliberat de către Primăria Comunei Dumbrăvița, județ Timiș.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil, în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acesteia la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului LUCA PETRU și a soției sale LUCA CORNELIA, este situat în satul Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județ Timiș și are o suprafață de 9.968,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 413478.

Acest teren este prevăzut a fi lotizat în 16 parcele distincte, ce vor deservi locuințe, spații de servicii și dotări complementare, precum și zone verzi amenajate.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenul supus reglementărilor se dorește realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite:

Zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare

Zona funcțională Z2: Locuințe cu maxim 2 apartamente

Zona funcțională Z3: Zonă verde amenajată

Zona funcțională Z4: Căi de circulație

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare și este compusă dintr-o singură parcelă, parcelă nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	P+2E+Er/M
H maxim	15 m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 apartamente și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	P+1E+M
H maxim	12 m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

Zona funcțională Z3: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din două parcele, parcelă nr. 8 și parcelă nr. 9. Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Zona funcțională Z4: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din cinci parcele, parcelele cu nr. 10, 11, 12, 13, 14. Pe aceste terenuri se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

04. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUZ-ului Director Dumbrăvița, pentru zona studiată, prevederile programului de dezvoltare menționează realizarea unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Zona reglementată face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 Lehart fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea.

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creangă, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Ion Luca Caragiale, iar în partea de Vest și est regăsindu-se trei străzi adiacente ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumnăbrăvița ce face legătura dintre centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat și este prevăzut a avea 4 benzi, conform PUZ-ului director Dumnăbrăvița.

Strada Ion Luca Caragiale împreună cu strazile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent, acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu două unități locative sau cele în regim colectiv vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Sunt permise :

- Parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;
- Parcări și garaje pentru autovehicule cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale;
- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;
- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale):

-2 locuri de parcare per unitate locativă;

Locuințe colective (multifamiliale):

- 2 locuri de parcare / apartament;

- parcare pentru biciclete: 2 locuri per unitate locativă;

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):

- 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 sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

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;

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:

- *, * 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;

Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

Zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare

Zona funcțională Z2: Locuințe cu maxim 2 apartamente

Zona funcțională Z3: Zonă verde amenajată

Zona funcțională Z4: Căi de circulație

05. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asemenea întregului județ Timiș și zona localității Dumbrăvița se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Poziționarea sa în imediata vecinătate a Municipiului Timișoara reprezintă factorul principal pentru derularea acestui proces deosebit de benefic pentru mediul rural, transformând comuna într-o zonă mai mult decât prietenoasă, beneficiind de un nivel de trai aproape similar cu cel regăsit în cartierele marilor orașe din România.

Din punct de vedere economic, comuna Dumbrăvița este considerată a fi una dintre cele mai bogate comune din România, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

Contrar trendului național de îmbătrânire al populației din mediul rural, comuna Dumbrăvița are parte de o revitalizare a populației, prin migrarea populației tinere dinspre Timișoara și localitățile din jur. Calitatea ridicată a vieții, numeroasele servicii disponibile pentru populație, locurile de muncă regăsite în comună sau în împrejurimi, precum și apropierea de Municipiul Timișoara au determinat numeroase familii tinere să se stabilească pe raza comunei Dumbrăvița.

06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul