

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **"PUZ ZONĂ – ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"**
- Amplasament: **Jud. Timiș, comuna Dumbrăvița,
CF nr. 407276**
- Beneficiar: **LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Număr proiect: **20 / 2024**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **februarie 2025**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor Luca Petru Adrian și Luca Ana, care dorește reglementarea parcelelor în zona de locuire rezidențială.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 836 din 23.09.2024, eliberat de către Primaria Comunei Dumbrăvița, județ Timis, a fost obținut în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism, faza PUG, aprobat prin HCL 140 / 25.10.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, prin care se specifica Categoria funcțională - teren arabil situat în extravilan.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil, în zonă rezidențială. 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 care face obiectul prezentei documentații se află în proprietatea lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, este situat în Comuna Dumbrăvița, județ Timis și are o suprafață de 5034,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 407276.

Acest teren, prin documentația de urbanism, este prevăzut a fi lotizat în 6 parcele distincte, ce vor deservi zona de locuire, precum zone verzi amenajate și circulații auto și pietonale.

- Zonele învecinate parcelelor studiate sunt următoarele:
 - La N: parcela cu nr. top 407276
 - La S: parcelele cu nr. top 413467, 413466
 - La V : strada Superbă
 - La E : strada Serelor
- Clădirile învecinate sunt la distanțele următoarele față de terenul studiat:
 - La nord – 13,5 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La sud – 16,5 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La est – 15,0 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La vest – 17,0 metri față de cea mai apropiată clădire

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite:

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare completării profilurilor transversale ale străzilor tangente, corelat cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă;
- rezervarea unei suprafețe pentru spații verzi amenajate în procent de min 5% din suprafața terenului studiat;
- propunerea unei noi alei pietonale pentru și asigurarea continuității tramei stradale propuse prin documentațiile de urbanism existente;
- realizarea de parcele cu funcțiunea de zonă rezidențială, cu un regim de înălțime maxim D(S)+P+1E;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.

Zona funcțională Lu: Zonă Locuire cu max. 2 unități locative / parcelă

Terenul se află în partea de sud a comunei Dumbrăvița în proximitatea limitei UAT Timișoara. Terenul este delimitat la N-V de strada Superbă și la S-E de strada Serelor

Zona studiată este formată din parcela identificată prin

- **CF nr. 407276** – Dumbrăvița, Nr. top.407276, (teren arabil în extravilan) cu o suprafață de 5.034 mp. Aceasta are o formă regulată, fără sarcini.

Terenul are o suprafață totală de 5.034 mp, cu geometrie regulată și cu fronturi de 107m spre nord, 46m spre vest, 107m spre sud și 46m spre est.

Zona funcțională Lu: va cuprinde locuire unifamilială, este compusă din 4 parcele, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+1E
H maxim coamă	11,5 m
H max cornișă / Er	7,5 m
POT maxim	35%
POT minim	10%
CUT maxim	1
CUT minim	0,1
Spații verzi în cadrul parcelor minim	30%

Accesele pe parcelele noi propuse se va face din drumurile existente, completate la profilul final prin aprobare PUZ. Parcela are acces la domeniul public. Ulterior aprobării PUZ, Subzona Căi de circulație și Subzona Verde amenajată va fi donată către UAT Dumbrăvița. Locurile de parcare vor fi poziționate în afara domeniului public. Parcarile trebuie sa respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

Conform solicitărilor beneficiarului acestui proiect, pe terenul reglementat se prevede realizarea a trei subzone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

- Lu: Subzonă Locuire unifamilială
- Sv: Subzonă Verde amenajată
- Sc: Subzonă Căi de circulație

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan conform CF	5034,00	100,00%	-	-
Lu: SUBZONĂ Locuire unifamilială (lot 1-4)	-	-	3819,00	75,78%
Sv: SUBZONĂ Verde amenajată (lot 5)	-	-	252,00	5,00%
Sc: Subzonă Căi de circulație (lot 6)	-	-	963,00	19,22%

ECHIPARE EDILITARA

În vecinătatea terenului ce face obiectul P.U.Z., există rețele de alimentare cu apă/canal, energie electrică, gaz și telecomunicații.

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Serelor și str. Superba.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existenta $\varnothing 90$ mm, prin extinderea rețelei pe strazile propuse PE-HD, PE100, PN10, De.90mm, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

3.6.2. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Superbă.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localitatii Dumbravita, (existent pe strada Superba si administrat de s.c. AQUADUMBRAVITA s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera si o statie de pompare ape uzate menajere.

3.6.3. Canalizare pluvială

Suprafata de pe care se preiau apele pluviale este de 3.819 mp si cuprinde debitul de ape preluat de pe platformele betonate, parcare, acoperisurile constructiilor si zona verde.

Apele de ploaie de pe fiecare parcela din zona studiata sunt colectate de rețele de canalizare pluviala, stocate in cate un bazin de retentie individual, urmand sa fie utilizate la stropit spatii verzi din incinta. Au fost prevazute 4 bazine de retentie ape pluviale, fiecare avand capacitatea de 15mc.

In zona nu exista canale de desecare, unde aceste ape de ploaie ar putea fi evacuate.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse a se realiza sunt cu destinație de locuire. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Comunei Dumbrăvița, Compartimentul de Urbanism, conform legii.

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

Zona studiată se încadrează, conform PUG DUMBRĂVIȚA aprobat prin HCL 140/25.10.2023, în Lu - zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Zona reglementată face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii. LFC 3A_3 Bruxelles, fiind situat in partea de sud a localității Dumbrăvița.

În partea de sud terenul se învecinează cu strada Serelor, iar în partea de nord se învecinează cu strada Superba. În imediata vecinătate 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.

Strada Superbă și strada Serelor au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent, Strada Serelor este asfaltată, iar strada Superbă este pietruită și urmează a fi amenajată.

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 îmbrăcăminții 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;

Se vor amenaja locuri de parcare pentru biciclete conform Anexa 5 din RLU aferent PUG.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră bună, în zonă fiind urbanizată mare parte din terenuri, cu profilele stradale aproape complete. Comuna Dumbrăvița este conectată direct cu municipiul Timișoara, având acces facil la centura orașului și Autostrada A1. Accesul la parcelele propuse se va realiza prin drumuri cu un profil minim de 12m.

04.02. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament conform planșa – U05. Concept propus

În **Subzona funcțională Lu**: va cuprinde locuire unifamilială, retragerile min. sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m
- Față de limita de proprietate de la strada pietonală se va realiza o retragere de 3,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de H/2 dar nu mai puțin de 3m.

Se va asigura spre căile de circulație, în zonele de retragere, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din

suprafața totală a parcelei. Se va asigura obligativitatea plantării a minimum un copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5ml în aliniamentul stradal.

Împrejurimile vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU aferent PUG Dumbrăvița.

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

Asemenea întregului județ Timiș, comuna Dumbrăvița se află într-un important proces de dezvoltare pe plan economic și social.

Din punct de vedere economic, comuna Dumbrăvița este bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de autostrada A1.

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 (medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare, comuna având o natalitate în creștere.

DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată sau în spații special amenajate, conform normativelor în vigoare, în funcție de soluția arhitecturală la faza DTAC. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat.

PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există, nefiind permise activități poluante sau care afectează mediul înconjurător.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției construcțiilor sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc. Se va avea în vedere ca în timpul de execuție al construcțiilor să se respecte toate normele în vigoare cu privire la Șantier și protecția Mediului.

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul se va aduce la starea inițială, iar spațiile verzi vor fi amenajate.

BILANȚ TERITORIAL – SPAȚII VERZI				
ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS		SPATII VERZI	
	mp	%	mp	%
Lu: SUBZONĂ Locuire unifamilială (lot 1-4)	3819	75,78%		
Min. 20% zona verde în cadrul parcelelor			764	15,18%
Sv: SUBZONĂ Verde amenajată (lot 5)	252	5,00%	252	5,00%
TOTAL			1016	20,18%

**06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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 extinderea și 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.**

Șef proiect
Urb. Tiron Andrei