

MEMORIU NON TEHNIC

Denumire proiect	: Construire clădire mixtă cu SAD-uri la parter, unități de cazare - (semi)hoteliere la etajele 1, 2 si partial etaj retras, restaurant la etaj retras, în regim de înălțime maximă P+2E+Er, amenajare parcări, amplasare stație de încărcare electrică și elemente de signalistică.
Amplasament	: Dumbrăvița, str. Petofi Sandor, nr. FN, jud.Timis C.F. Nr. 412056, nr. cadastral 412056
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Beneficiar proiect	: VONICA EMANUEL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO SRL

Se solicită de către beneficiari realizarea autorizării proiectului: **Construire clădire mixtă cu SAD-uri la parter, unități de cazare - (semi)hoteliere la etajele 1, 2 si partial etaj retras, restaurant la etaj retras, în regim de înălțime maximă P+2E+Er, amenajare parcări, amplasare stație de încărcare electrică și elemente de signalistică** în localitatea Dumbrăvița.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin **CF Nr. 412056, nr. cadastral 412056** are ca proprietar pe **VONICA EMANUEL**. Suprafața totală a terenului este de **3.330 mp**. Ca poziție, terenul se află în comuna **Dumbrăvița, Jud. Timiș**, la adresa strada Petofi Sandor, nr. FN, drumul DJ691, de pe care se face accesul principal.

Potrivit PUG aprobat, în vigoare conform HCL nr. 140 / 25.10.2023, terenul face parte dintr-o zonă de urbanizare, respectiv UTR M/C – “Zona centrală; zonă mixtă”.

Funcțiunile principale din UTR în care se află terenul studiat sunt specifice unei zone mixte, unde funcțiunile existente sunt formate din locuințe cu regim redus de înălțime și servicii complementare. Conform descriere din PUG a UTR zona M/C, această zonă este definită prin: “coridoare cu funcțiuni mixte amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public.”

Se dorește realizarea unei construcții ce cuprinde **clădire mixtă cu SAD-uri la parter, unități de cazare - (semi)hoteliere și restaurant la etajele superioare, în regim de înălțime maximă P+2E+Er, amenajare parcări, amplasare stație de încărcare electrică și elemente de signalistică**.

Conform PUG pentru zona ca regulă generală a UTR se dorește realizarea unui raport de 1:1, urmând ca primăria să furnizeze (dacă este cazul), pentru UTR M3F MURGU bilanțul funcțional existent.

Funcțiunea propusă a noilor construcții este în deplină concordanță cu funcțiunea preexistentă a zonei în care acestea se vor integra (conform PUG), neexistând niciun fel de incompatibilitate între funcțiuni.

Regim de înălțime maxim va fi cel aferent conform PUG, respectiv D(S)+P+2E+M/Er, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,5 m; Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,5 m.

Retrageri conform PUG: amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta o retragere conform vecinătăților. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face de H/2 sau minim 3 m față de limita sudică, iar față de limita nordică se va face o retragere mai mare decât cea prevăzută de PUG, întrucât se va introduce un acces auto și pietonal (drum de incintă) cu servitute de trecere și respectiv o barieră de zonă verde în limita terenului. Amplasarea clădirilor față de limita posterioară se va face cu o retragere de 10 m.

Nu se vor realiza împrejuriri pe lungimea frontului stradal.

Indici urbanistici propuși conform PUG:

POT max= 50%

CUT max= 2

Zona spațiilor libere și spațiile plantate va fi calculată conform PUG, respectiv pentru situația în care sunt mai multe funcțiuni propuse în interiorul parcelei, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei. Va fi prevăzută o **zonă verde de protecție de protecție** față de vecinătăți, în mod specific față de limita nordică a parcelei, cu acces public nelimitat, ce va deservi și zona de trecere pietonală cu servitute de trecere.

Staționarea autovehiculelor va fi prevăzut conform PUG, respectiv necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 119/2014, Art. 4.

Este obligatorie introducerea de parcaje la subsol și demisol dacă suprafața necesară parcajelor depășește 10% din totalul suprafeței parcelei. Parcajele la subsol vor fi construite sub clădiri sau sub suprafețe pavate, nu sub spațiu verde.

În funcție de natura și tipul investiției beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. La clădiri se va asigura accesul mașinilor de intervenție.

Intocmit: arh. Craculeac Mircea