



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM

CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001  
ISO 45001

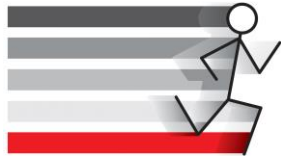


MEMORIU EXPLICATIV

**AVIZ DE OPORTUNITATE SI ELABORARE P.U.Z. “ZONA  
COMERCIALA SI SERVICII” SI AVIZE CONFORM P.U.Z.**

---

DN69, Comuna Dumbravita, JUD. TIMIS



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **FOAIE DE CAPAT**

---

**DENUMIRE PROIECT:** AVIZ DE OPORTUNITATE SI ELABORARE  
P.U.Z. "ZONA COMERCIALA SI SERVICII" SI  
AVIZE CONFORM P.U.Z.

---

**AMPLASAMENT:** DN69, COMUNA DUMBRAVITA, JUD.  
TIMIS

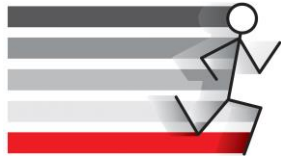
**SUPRAFATA:** 145.000,00MP

**BENEFICIAR:** INTERNATIONAL AUTOMOTIVE  
CENTER S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL:** SUBCONTROL S.R.L.

**PROIECT NR.:** 2620.10.7

**DATA:** 12.01.22



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

---

**PROIECTANT GENERAL:**

**SUBCONTROL S.R.L.**

**ARH. RADU D. RADOSLAV**

**ARH. OANA JOSAN**



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## **BORDEROU**

---

### Piese scrise

---

#### SURSE DOCUMENTARE

#### DATE DESPRE ZONA

INCADRARE IN ZONA  
CARACTERUL ZONEI SI SITUATIA EXISTENTA PE TEREN  
ACCESIBILITATE  
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

#### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CONCLUZII ALE STUDIILOR FUNDAMENTARE  
PREVEDERI ALE PUZ 2018 vs. PROPUNERI ACTUALE

#### CONCLUZII

### Piese desenate

---

PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U01
STUDIU DE CVARTAL	U02
SITUATIE EXISTENTA	U03
REGLEMENTARI URBANISTICE	U04
MOBILARE PROPUSA	U05



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## MEMORIU EXPLICATIV

---

### 1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.22/2008;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.116/2018;
- Plan Urbanistic General Timisoara, etapa 03- aflat in curs de aprobare;
- Planul Urbanistic Zonal Director al Comunei Dumbravita;
- Planul de amenajare al teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara pr.IPROTIM nr.34.233/010/B.

### 2. DATE DESPRE ZONA

#### 2.1. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată se află în nordul Municipiului Timisoara, în sfera de influență directă a acestuia, în perimetrul centurii de nord est a orașului. Terenul este situat la DN69, dreapta, învecinat cu o zonă cu o puternică dezvoltare rezidențială la ora actuală.

Zona luată în studiu se află amplasată pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, în intravilan. Amplasamentul studiat nu este construit, dar are un P.U.Z. aprobat în 2008 pentru o zonă comercială și rezidențială și un P.U.Z., cu aceleași funcțiuni, aprobat în 2018. Terenul care a avut ca obiect aceste P.U.Z.-uri a fost dezmembrat, pe una din parcele construindu-se în momentul de față un magazin Ikea. Obiectul investiției propuse îl constituie restul terenului rămas.

Terenul are o suprafață totală de 145.000 mp.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- N – pășune, sală și teren sport;
- S – str. Petre Tutea / magazin IKEA aflat în construcție și livadă (teren aflat în litigiu);
- E – canal desecare ANIF / str. Praga și zonă de locuințe cu regim max. de înălțime S(D)+P+2E+M(Er);
- V – DN 69 și terenuri agricole.

Distanțe față de vecinătăți (conform planurilor anexate):

Între zona clădire comerț și servicii propuse și:

- case rezidențiale existente strada Praga – 22,0m;



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- teren nereglementat, agricol, bdul Petre Tutea – 36,5m.
- teren nereglementat, agricol, DN 69 – 70.75m.
- teren si sala de sport existente, limita de proprietate comuna.

## **2.2. Caracterul zonei si situatia existenta pe teren**

Pe terenul studiat s-a avizat un P.U.Z. in 2008 cu functiunea de “Zona comerciala si rezidentiala”. In 2018 s-a aprobat un P.U.Z. modificador, pastrandu-se functiunile initiale (servicii, comert si residential), dar intr-o alta pondere fata de P.U.Z.ul aprobat in 2008.

In momentul de fata terenul propus spre reglementare este liber de constructii, din P.U.Z.-ul aprobat in 2008 construindu-se doar sala de sport, iar din P.U.Z.ul aprobat in 2018 construindu-se un magazin Ikea.

## **2.3. Accesibilitate**

Terenul este accesibil din trei directii:

- o drum national DN 69
- o strada Praga
- o bulevardul. Petre Tutea

Accesul din DN69 se face printr-o giratie prevazuta atat in P.U.Z. 2008, cat si prin P.U.Z. 2018, si executata in anul 2021.

## **2.4. Situatia juridica a terenului**

Terenul are o suprafata totala de 145.000 mp, conf. C.F. nr.412640.

Parcela se afla in proprietatea societatii INTERNATIONAL AUTOMOTIVE CENTER ROMANIA S.R.L..

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism, rezulta ca pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara modificarea P.U.Z.ului din 2018 aprobat si in vigoare, prin renuntarea la functiunea de rezidential si marirea functiunii de comert si servicii.

## **3.2. Prevederi ale PUZ 2008, PUZ 2018 vs. propuneri actuale**

- o P.U.Z. aprobat in 2008 a prevazut 5 U.T.R.uri:



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



U.T.R.1 si U.T.R.2 - construcții cu funcțiune comerciala. – centre comerciale, supermarket/ hypermarket si construcții cu funcțiune administrativă, servicii – birouri aferente, functiuni anexa;

U.T.R.2 - construcții cu funcțiune comerciala. – centru comercial pentru vanzare autoturisme si construcții cu funcțiune administrativă, servicii – service auto, birouri aferente si functiuni anexa;

U.T.R.3 - constructii de locuit in sistem colectiv, si functiuni complementare, construcții cu funcțiune sociala sau de servicii la parterul cladirilor;

U.T.R.4 - construcții cu funcțiune de servicii si administrative– cladiri cu destinatia de birouri sau administrativa, spatii sociale si culturale;

U.T.R.5 - construcții cu funcțiune de servicii- cladire cu destinatie hoteliera (pensiune).

Indici urbanistici:

P.O.T. 40%

C.U.T. 1.6

Hmax: 12m la cornisa (S+P+2E+M)

Din cele 5 U.T.R.uri s-a executat doar functiunea prevazuta in U.T.R.5, acest U.T.R. fiind pe o parcela distincta, cu un alt proprietar.

- P.U.Z. aprobat in 2018 a prevazut 3 U.T.R.uri:

U.T.R.1: Zona activitati economice de tip comercial de mari dimensiuni si servicii de interes public

Indici urbanistici:

P.O.T. 60%

C.U.T. 2

Hmax: 30m la cornisa (S+P+3E)

U.T.R.2: Zona locuire colectiva

Indici urbanistici:

P.O.T. 20%

C.U.T. 0.9

Hmax: 14m la cornisa (S+P+3E- S+P+2E+Er)

U.T.R.3: Zona de servicii publice si de interes public

Indici urbanistici:

P.O.T. 30%

C.U.T. 1.5



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Hmax: 16m la cornisa (S+P+2E+Er/M)

Din cele 3 U.T.R.uri se afla in curs de construire, partial, U.T.R. 1- magazin IKEA. Datorita cerintelor pietii si a dezvoltarii zonei, proprietarul terenului doreste modificarea P.U.Z.-ului aprobat si adaptarea lui la nevoile actuale.

Astfel, se renunta la functiunile de locuire colectiva, ramanand doar functiunea de activitati economice de tip comercial si servicii de interes public, cu urmatorii coeficienti:

P.O..T 45%

C.U.T. 1

Zona 1 - Hmax: 16m (P+1E)

Zona 2 - Hmax: 26m (P+3E)

Zona verde minim 20%

Accesul principal se pastreaza conform P.U.Z. aprobat, realizandu-se prin giratia nou executata din DN69.

#### **4. CONCLUZII**

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca documentatia prezentata de noi se incadreaza dezvoltarii actuale a comunei Dumbravita si a zonei Metropolitane si va rugam sa ne emiteti avizul ca atare.

Intocmit:

Arh. Radu D. Radoslav