

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII, Intravilan com.

*Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561**,*

***414561**, nr. Cad. **414561**, **414561**, S.teren – 54.513 m²*

Beneficiari:

PAPP ANA

Proiectant general:

DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

Septembrie 2025

Faza de proiectare:

PUZ – Etapa I

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561**, **414561**, nr. Cad. **414561**, **414561**, S.teren – 54.513 m²**

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.**

Coordonator proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism:

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. DUMITRELE Elena-Emilia

Arh. SILEAM Andrei

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș,
C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Certificat de urbanism nr 479 din 20.06.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița;

Extrase CF nr. 414561; 414562

C.I. Beneficiari

Proces verbal de recepție tehnica OCPI cu planșa anexa

Memoriu de Prezentare

B. PIESE DESENATE

Planșa U.00	Încadrarea în teritoriu	sc. 1:5000;1:10.000
Planșa U.02	Concept propus	sc. 1:1000
Planșa U.03	Studii volumetrice	

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș,
C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 414561, 414561, nr. Cad. 414561, 414561, S.teren – 54.513 m²

BENEFICIARI: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII
Beneficiar:	PAPP ANA
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	Septembrie 2025

• **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a intravilanului avizat și aprobat al comunei Dumbrăvița, localitatea Dumbrăvița, în intravilan, la sud față de parcela proprietate privată cu nr. cad. 414544, la sud vest fata de strada Bucuresti, la nord est față de strada Paris și la est față de DN 69-Calea Aradului, a unei zone de servicii, pe o suprafață de teren de **54.513 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan, după cum urmează:

- **C.F. nr. 414561, nr. cad. 414561**, comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil, proprietar: PAPP ANA, casatorita,bun propriu, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/10, PAPP ANA, Intabulare, drept de PROPRIETATE-PARTAJ voluntar si iesire din indiviziune, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 9/10, în suprafață de **5.000 m²**;
- **C.F. nr. 414562, nr. cad. 414562**, comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil, proprietar: PAPP ANA, casatorita,bun propriu, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/10, PAPP ANA, Intabulare, drept de PROPRIETATE-PARTAJ voluntar si iesire din indiviziune, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 9/10, în suprafață de **49.513 m²**;

▪ **S totală = 5,4513 ha (54.513 m²)**

Conform prevederilor din PUZ DIRECTOR si PUG in lucru, această zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor pentru instituții publice, servicii si dotari de interes public.

• **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla într-o zona favorabilă dezvoltării unei zone de servicii, fiind localizat la vest in intravilanul avizat și aprobat al localității Dumbrăvița, în vecinătatea drumului național DN69, care leagă municipiul Timișoara de municipiul Arad, fapt ce ii conferă un potențial de dezvoltare urbanistică.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în proximitate, limita de studiu a fost stabilită prin Certificatul de Urbanism cu nr. 479 din 20.06.2025, după cum urmează:

limita UAT Dumbrăvița la Sud-Vest

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



strada Sofia la Sud-Est

limita parcelei cu nr. cad. A 59/1/7 la Nord-Vest

strada Fervenția II la Nord-Est.

Accesul în zonă se realizează din strada Bucuresti pe latura de Sud Est și din strada PARIS pe latura de Nord Est a terenului delimitat, conform planșei U.02 Conceptul Propus.

Categorii funcționale ale dezvoltării, unități/ subunități funcționale

- Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL nr. 43/25.11.2004 – zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii și spații plantate, agrement, sport;
- Funcțiunea conform PUG aprobat – zonă predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice, servicii și dotări de interes public, spații plantate și sport;
- Funcțiunea propusă : nu se modifică – zonă pentru instituții publice, servicii si dotari de interes public.

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate în interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- Dotări și servicii;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Servituți

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Dotări si servicii

Subzona de dotări și servicii se va realiza în proximitatea drumului național, în relație directă cu un drumul colector nou propus, cu prospect de 13,5 m.

Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilităților

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării în mod optim a funcțiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor și a parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul în zonă se realizează pe latura de Nord Est din strada PARIS și pe latura de Sud Est a terenului delimitat, drumuri ce vor fi preluate în prezentul PUZ, conform documentațiilor de urbanism ierarhic superioare.

În momentul acesta:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi,

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



compatibile cu dezvoltarea unei zone mixte de locuire și servicii cu activitati economice cu caracter terțiar;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat ; necesarul de locuri de parcare pentru zona de dotări și institutii se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU Dumbravita;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la Planurile Urbanistice Zonale avizate si aprobate anterior, prevederile Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița în curs de elaborare și PUZ cu caracter director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004:

- Se propune configurarea unei trame stradale ce asigură continuitatea tuturor direcțiilor existente ce penetrează limitele amplasamentului. Astfel, se propus o serie de profiluri stradale cu prospecte de 21/17/13,5 m, conform plansei U02. Concept Propus.

Este necesara realizarea unui sens giratoriu care sa fluidizeze traficul și sa permita irigarea zonei înspre și dinspre cartierul Cora;

- Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.
- Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.
- Rețelele de echipare edilitară necesare se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zonă sunt branșate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitățile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale, nu se admite circulația mașinilor de mare tonaj după finalizarea drumurilor(excepție făcând drumurile de acces către subzonele de dătări și servicii publice), singurele mașini mari permise în zonă fiind cele de intervenții.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Subzonă de dotări și servicii publice <i>POT maxim: 50%</i>	<i>Regim de înălțime maxim:</i> P+2E+ER
<i>CUT maxim: 2,50</i>	H _{maxim} admis la aticul etajului neretras- 11,5 m (de la cota +0.00) H _{maxim} admis la aticul etajului retras - 15,5 m (de la cota +0.00)

- **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei U.02 Concept Propus.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private în partea de vest, nord și de sud a vecinătăților.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone mixte compusă din locuire și servicii cu activități economice de tip terțiar;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

- Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUG-ului comunei Dumbrăvița în curs de elaborare sau a PUZ-ului cu Caracter Director, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului" aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

PR. NR. 28/2025 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII**, Intravilan com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. **414561, 414561**, nr. Cad. **414561, 414561**, S.teren – 54.513 m²

Beneficiari: PAPP ANA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la creșterea zonelor de dotări și servicii complementare zonei de locuit în această zonă a comunei.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea drumurilor propuse prin planul urbanistic zonal.

Sef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena-Emilia

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei