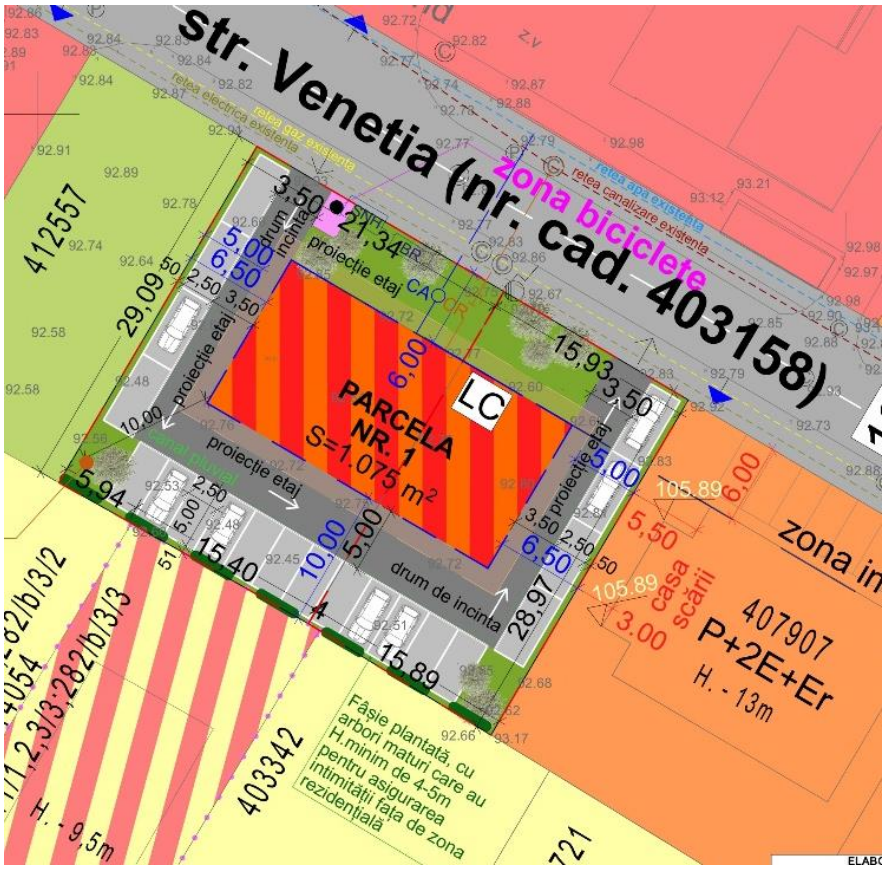
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL **ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** *intravilan com. Dumbrăvița, localitatea: Dumbrăvița, judeţul Timiş, CF. nr. 403059, nr. Cad. 403059 (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2), CF. nr. 407712, nr. Cad. 407712, S.teren=1.075 m²*
Beneficiari:	**VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**
Proiectant general:	**DE URBAN FACTORY S.R.L.** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia**
Data elaborării:	**OCTOMBRIE 2025**
Faza de proiectare:	**PUZ**

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 RESPONSABILITĂŢI

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

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 responsabilităţi
Borderou
Certificat de urbanism nr 727 DIN 11.09.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița;
Extrase CF nr. 403059, 407712;
C.I. Beneficiari
Plan Topografic actualizat
Memoriu de Prezentare

B. PIESE DESENATE

Planșa 00	Încadrarea în teritoriu	sc. 1:10.000, 1:5.000
Planșa 02	Conceptul Propus	sc. 1:200, 1:500
Planșa 02’	Studii volumetrice	

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR. 15/2024 – **ELABORARE P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,** *intravilan com. Dumbrăvița, localitatea: Dumbrăvița, judeţul Timiş, CF. nr. 403059, nr. Cad. 403059 (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2), CF. nr. 407712, nr. Cad. 407712, S.teren=1.075 m²*
Beneficiari: VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL
MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	**ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** *intravilan com. Dumbrăvița, localitatea: Dumbrăvița, judeţul Timiş, CF. nr. 403059, nr. Cad. 403059 (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2), CF. nr. 407712, nr. Cad. 407712, S.teren=1.075m²*
Beneficiari:	**VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**
Proiectant general:	**DE URBAN FACTORY S.R.L.** ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	**OCTOMBRIE 2025**

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

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea în partea de sud a intravilanului avizat și aprobat al comunei Dumbrăvița, localitatea Dumbrăvița, în intravilan, la sud față de strada Veneția, parcelă identificată prin nr. cad. 403158, la nord față de parcelele proprietate privată identificate prin nr. cad. 402478, 414054 și 403342, la est față de parcelele proprietate privată identificate prin nr. cad. 413365, 412557 și la vest față de parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 407907 a unei zone pentru LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (cu o incidență de maxim 1 apartament la 100mp de teren cu Sad-uri la parter) , pe o suprafaţă de teren de **1.075 m²** teren.
Repartizarea pe folosinţă şi funcţiuni a suprafeţei zonei studiate este în prezent cea de teren arabil și curți construcții în intravilan, după cum urmează:

- **C.F. nr. 407712, nr. cad. 407712,** comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil 173 m², curti constructii 286 m², proprietari: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, intabulare, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, în suprafaţă de **459** m²;
- **C.F. nr. 403059, nr. cad. 403059** (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2*),* comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil 232 m², curti constructii 384 m², proprietari: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, intabulare, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, în suprafaţă de **616** m²;

- **S totală = 0,1075 ha (1.075 m²)**

Conform prevederilor din PUG avizat si aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone pentru instituții și servicii. Conform prevederilor din PUZ avizat si aprobat prin HCL nr. 39/31.05.2010, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone de dotări și servicii publice.

- ***Zona studiată:***

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabilă dezvoltării unei zone de locuinte colective cu functiuni complementare fiind localizat la sud în intravilanul avizat și aprobat al localității Dumbrăvița, în vecinătatea complexului comercial Galaxy Shopping, a centrului comercial Kaufland și a Străzii Conac (DJ 140) și a unor imobile de locuit cu apartamente și functiuni complementare la parterul acestora;
Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții pentru locuinte colective existente în proximitate, limita de studiu a fost stabilită prin Certificatul de Urbanism cu nr. 347 din 15.04.2024, după cum urmează:

- la NORD – strada Barcelona
- la EST – Strada Paltinului;
- la SUD – Strada Constructorilor;
- la VEST – Strada Conac.

Accesul în zonă se realizează din strada Veneția pe latura de Nord Est a terenului delimitat, conform planșelor 01.Situația existentă și 02.Conceptul Propus.

Categorii funcționale ale dezvoltării, unități/ subunități funcționale

- Funcțiunea conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 – zonă pentru instituții și servicii;
- Funcțiunea conform PUZ aprobat prin HCL nr. 39/31.05.2010 – zonă de dotări și servicii publice;
- Funcțiunea propusă : – locuinte colective cu functiuni complementare

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

- Locuințe colective – 1ap/100mp de teren;
- functiuni complementare la parterul imobilului;
- Spaţii verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, platforme;
- Reţele tehnico – edilitare şi construcţii aferente.

- ***Servituți***

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

- ***Dotări si servicii***

Subzona pentru construire locuinte colective și functiuni complementare se va realiza în proximitatea complexului comercial Galaxy Shopping și a Străzii Conac (DJ 140), in relatie directă cu strada Veneția (nr. cad. 403158), stradă cu prospect de 12 m la nord, și va fi identificată în baza unei parcele unice, propuse prin PUZ curent.

- ***Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilităților***

Pentru realizarea investitiei 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 din strada Veneția pe latura de Nord a terenului propus spre reglementare, conform situației existente și a documentațiilor de urbanism ierarhic superioare.
În momentul acesta:
- Trama stradală ce irigă întregul țesut urban din vecinătatea amplasamentului a fost reglementată prin documentații de urbanism aprobate anterior. Astfel, se poate observa structura urbană definită de rețeaua de drumuri, conform planșelor 02.Conceptul Propus și 06.Studiu de cvartal;
- accesul din drumul existent aflat pe limita de Nord Est a amplasamentului (Strada Veneția) pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat ; se vor asigura 2 locuri de parcare pe apartament; necesarul de locuri de parcare pentru zona de functiuni complementare 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 accesibilităţii terenurilor din zona studiată prin documentaţia de faţă presupune accesarea tramei stradale pornind de la situația juridică existentă, de la Planurile Urbanistice Zonale avizate si aprobate anterior și prevederile Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023:
- Trama stradală ce asigură continuitatea tuturor direcțiilor existente ce atinge limita de nord a amplasamentului este definită de o serie de profiluri stradale cu prospecte cuprinse intre 9 si 12 m, conform plansei 02. Concept Propus.
- Apele meteorice de suprafaţă vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reţeaua de canalizare existenta în zonă.
- drumul de incinta ce deserveste locurile de parcare interioare propuse va fi executat din îmbrăcăminţi moderne alcătuite dintr-o fundaţie din balast şi piatră spartă şi o îmbrăcăminte 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 funcțiunile de dotări și servicii publice), singurele mașini cu gabarit ridicat permise în zonă fiind cele pentru intervenții. Se va realiza pe parcela un singur acces de intrare cu latimea de 3,5m (sens unic) si o iesire cu latimea de 3,5m ; se vor asigura 2 locuri de parcare pe unitate locative , zona de biciclete conform PUG aprobat

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

1. **Subzonă propusa pentru locuinte colective si functiuni complementare (1ap/100mp teren si SAD-uri la parter)**

POT maxim: 40%	*Regim de înălțime maxim: P+3E*
CUT maxim: 1,60	*H maxim admis la aticul etajului neretras: 10 m ; Hmaxim atic - 14 m*

POT minim: 20%	*Regim de înălțime minim: P+2E*
CUT minim: 0,80	*H minim: 10 m*

- ***Regimul de aliniere al construcțiilor:***

Conform planșei 02.Concept Propus.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

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

În studiul actual, ţinând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spaţiu verde amenajat.

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

Principalele disfuncţionalităţi:

a) de circulaţie :

- Asigurarea continuității căilor de comunicație rutiere majore și corelarea la nivelul profilurilor stradale propuse; profiluri stradale orientate către transportul individual motorizat și nu către cel pietonal.

- accesul din drumurile existente pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUG-ului comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023 sau a PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 39/31/05.2010, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, raspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de realizarea circulaţiei în cadrul parcelei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone construite pe parcelă.

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.

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la extinderea cartierului de locuințe cu functiuni complementare zonei de locuit, în această zonă a comunei, prin reglementarea funcțională a amplasamentului studiat prin PUZ curent.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

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

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI: ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: intravilan com. Dumbrăvița, localitatea: Dumbrăvița, judeţul Timiş, CF. nr. 403059, nr. Cad. 403059 (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2), CF. nr. 407712, nr. Cad. 407712, S.teren=1.075m^2

BENEFICIAR: VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 1.075 m^2 a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuire colectiva si servicii.

REGIMUL JURIDIC

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 1.075 m^2, teren intravilan, categoriile de folosinta sunt de curti constructii si arabil. Amplasamentul in prezent este liber de constructii si se afla in proprietatea domnului VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL si a sotiei VLADISLAV DORICA,, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Prezenta documentaţie are ca obiect realizarea în partea de sud a intravilanului avizat și aprobat al comunei Dumbrăvița. Amplasamentul studiat este compus din 2 parcele:

- **C.F. nr. 407712, nr. cad. 407712,** comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil 173 m^2, curti constructii 286 m^2, proprietari: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, intabulare, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, în suprafaţă de **459** m^2;
- **C.F. nr. 403059, nr. cad. 403059** (nr. CF. vechi: 4855, nr. cad. vechi: A161/1/13/28/2*),* comuna Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, intravilan, folosința actuală – teren arabil 232 m^2, curti constructii 384 m^2, proprietari: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, intabulare, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, în suprafaţă de **616** m^2;
  S totală = 0,1075 ha (1.075 m^2)

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandarile ale P.U.G. - comuna Dumbravita, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Terenul este delimitat astfel:

la sud față de strada Veneția, parcelă identificată prin nr. cad. 403158, la nord față de parcelele proprietate privată identificate prin nr. cad. 402478, 414054 și 403342, la est față de parcelele proprietate privată identificate prin nr. cad. 413365, 412557 și la vest față de parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 407907 a unei zone pentru LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (cu o incidență de maxim 1 apartament la 100mp de teren cu Sad-uri la parter)

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:
- locuire,
- prestari servicii,

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele destinate pentru prestari servicii.

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei nu exista nici o contructie, este acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune parcelarea acestuia. Accesul în zonă se realizează din strada Venetia pe latura de Nord, conform planșei U.02 Conceptul Propus.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSI

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor constructii pentru locuire colectiva cu servicii publice.

Se propune parcelarea terenului studiat intr-o parcela, Se vor asigura accese auto si pietonale, zone verzi pe parcela.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei U.02“Concept propus”.

Regimul de inaltime
Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime:
P+3E;
H maxim atis 14m

Modul de utilizare a terenului
Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:
Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de: POT = 40%
Coeficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este de: CUT = 1,60

Posibilitati de mobilare
Dupa trasarea strazilor propuse, terenul studiat va fi o singura parcela, care vor cumprinde:
- Locuire colectiva;
- Dotări și servicii.

Echipare edilitara
Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice.

Sef de proiect,
Arh. DUMITRELE Elena-Emilia

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei