

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **”PUZ SI RLU – ZONA DE SERVICII, DOTARI SPATII COMERCIALE, SPATII DE CAZARE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”**
- Amplasament: **Jud. Timiș, comuna Dumbrăvița,
CF nr. 407487, 407496, 412223, 412224**
- 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: **144 / 2024**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **MARTIE 2026**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor Luca Petru Adrian și Luca Ana.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 478 din 20.06.2025, eliberat de către Primaria Comunei Dumbrăvița, județ Timis, a fost obținut în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local nr. 27/25.04.2013, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, prin care se specifica Categoria funcțională - teren curți construcții, zonă verde și teren pentru drum pietonal situat in intravilan.

Prin această documentație este propusă schimbarea indicilor din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan, prin creșterea regimului de înălțime pentru zona de servicii și dotări publice. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării circulațiilor pietonale din zonă, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate, (dacă este cazul - conform studiilor de fundamentare).

Terenul care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea Luca Petru Adrian și Luca Ana (bun comun), este situat în Comuna Dumbrăvița, județ Timis și are o suprafață totală de 4179,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 407487, 407496, 412223.

- Zonele învecinate parcelor studiate sunt următoarele:
 - La nord terenul este delimitat de strada Stefan Procopiu și parcele de locuire.
 - La sud terenul este delimitat de strada Tristan Tzara și parcele de locuire.
 - La vest terenul este delimitat de parcela identificata cu nr. Topo. A114/2/3/1/3/3, sens giratoriu între străzile Stefan Procopiu și Bulevardul Liviu Rebreanu.
 - La est terenul este delimitat de strada Rozelor și o zonă de locuire.
- Clădirile învecinate sunt la distanțele următoarele față de terenul studiat:
 - La nord - 2 metri față de cea mai apropiată clădire.
 - La sud - 20 metri față de cea mai apropiată clădire.
 - La est - 3 metri față de cea mai apropiată clădire.
 - La vest – 76 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 – dacă este cazul;
- creșterea regimului de înălțime pentru parcela cu funcțiunea de Servicii și dotări, de la S+P+2E+M la D(S)+P+3E+Er/M;
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- 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 Ssd: Servicii și dotări

Terenul este în proximitatea Bulevardului Liviu Rebreanu din Dumbrăvița care face legătura dintre Municipiul Timișoara și Dumbrăvița. Drumul este prevăzut cu 4 sensuri de mers, conform PUG.

Zona studiată este formată din parcela identificată prin

- **CF nr. 407487** – Dumbrăvița, Nr. top.407487, (teren curți construcții în intravilan) cu o suprafață de 2.268 mp. Aceasta are o formă neregulată cu acces direct din domeniul public. Teren pentru Servicii și Dotări Publice. Fără sarcini
- **CF nr. 407496** – Dumbrăvița, Nr. top.40746, (teren curți construcții în intravilan) cu o suprafață de 1.720mp. Aceasta are o formă neregulată. Teren pentru Spații Verzi. Fără sarcini.
- **CF nr. 412223** – Dumbrăvița, Nr. top.412223, (teren curți construcții în intravilan) cu o suprafață de 191 mp. Aceasta are o formă regulată. Teren pentru drum. Fără sarcini.

Terenul are o suprafață totală de 4.179 mp, cu geometrie neregulată.

Subzona funcțională Ssd: va cuprinde servicii și dotări, este compusă dintr-o parcelă, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+3E+Er/M
H maxim cornișă	20 m
H maxim atic Er	20 m
H maxim coamă	22 m
POT maxim	50%
CUT maxim	2.8

Accesul pe parcelă se vor face din drumurile existente. Locurile de parcare vor fi poziționate în afara domeniului public. Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

Conform solicitărilor beneficiarului acestui proiect, pe terenul reglementat se prevede realizarea a doua subzone, după cum urmează:

Ssd: Subzonă Servicii și dotări

Ve: Subzonă Verde amenajată

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren reglementat conform CF	-	-	4179,00	100,00%
Ssd: SUBZONĂ SERVICII ȘI DOTĂRI	-	-	2716,35	65,00%
Ve: SUBZONĂ Verde amenajată	-	-	1462,65	35,00%

ECHIPARE EDILITARA

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

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse a se realiza sunt servicii și dotări publice. 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.

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

Zona studiată se încadrează, conform PUG Dumbrăvița, în zona pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public și zonă spații plantate, agrement și sport.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, având posibilitatea de acces direct dinspre Calea Aradului - DN69, fiind conectat cu întreaga rețea de drumuri județeană.

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 față).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona de Instituții publice și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU; Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;

- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

- parcare pentru biciclete

- 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Funcțiuni sportive și de agrement Funcțiuni sportive

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;

- parcare pentru biciclete

- 1 loc la 250 mp teren de sport;

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren;

- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 200 mp de teren;

Piscine:

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 50 mp luciu de apă;

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- , * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

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

Asemenea întregului județ Timiș se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

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 fiind printre puținele din țară cu o natalitate pozitivă.

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 alea 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 sistematiza, iar spațiile verzi vor fi amenajate.

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.
arh. Feier Raul

Coordonator RUR:

urb. Adrian Ionașiu