

**ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ IN
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E AMPLASATA IZOLAT**

Amplasament

Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș

C.F. nr. 413682 Dumbrăvița

Beneficiar

OGASANU Justiniana

Faza

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Data

APRILIE

2026

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E AMPLASATĂ IZOLAT
Amplasament	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș C.F. nr. 413682 Dumbrăvița
Beneficiar	OGASANU Justiniana
Proiectant general	S.C. ARHIBIOTIC S.R.L. Timișoara, str. Iosif Velceanu, nr. 4, cam.1, birou 1
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	APRILIE 2026

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Urbanism

arh. MARCULESCU Eugenia Laura

arh. MOTOGNA Alexandra Gabriela

Lucrari Edilitare

ing. BOJAN Catalin

ing. ZMEU Emilian

BORDEROU

1. Parte scrisă

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Memoriu justificativ

2. Parte desenată

Încadrare în teritoriu

01

Situația existentă

02

Reglementări urbanistice

03

Reglementări echipare edilitara

04

Proprietatea asupra terenurilor

05

Propunere mobilare urbanistica

06

Studiu cvartal

07

Propunere volumetrica

08

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E AMPLASATĂ ISOLAT
Amplasament	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș C.F. nr. 413682 Dumbrăvița
Beneficiar	OGASANU Justiniana
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborării	APRILIE 2026

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Comuna Dumbrăvița, partea de sud-est a localității, în vederea realizării unei locuințe, în regim de înălțime P+1E.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare și accesare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în Comuna Dumbrăvița, în partea de sud-est a acesteia.

În întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare și informații din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

Conform prevederilor aferente Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/2023, terenul studiat este reglementat funcțional ca zonă propusă (cu interdicție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism), predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente (Lu). Regim de înălțime maxim D(S)+P+1E+M/Er; POT_{max} = 35%; CUT max. = 1,05; H_{max}. cornișă = 7,5m; H_{max}. coamă = 11,5m.

Propunerea de mobilare a imobilului se va face în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Având în vedere destinația și caracterul zonei (rezidențial) stabilit prin RLU aferent Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/2023, consideram oportună funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism.

3. SITUATIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibil în prezent pe latura sud-estica, din str. Danaide, C.F. nr. 413490 Dumbravita.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 700 mp, cu formă regulată, aproximativ dreptunghiulară, având un front de 18.35m la strada Danaide și o adâncime a parcelei de cca. 38m.

Vecinatati:

- **la nord-est:** parcele proprietate privată cu și fără fond construit, locuințe cu regim mic de înălțime. Distanța de la limita de proprietate până la fațada celei mai apropiate locuințe, în regim P+1E, este de 39,08 m.
- **la nord-vest:** parcele proprietate privată fără fond construit, locuințe cu regim mic de înălțime. Parcele învecinate fara fond construit.
- **la sud-est:** str. Danaide și parcele proprietate privată cu și fara fond construit locuințe cu regim mic de înălțime; Distanța de la limita de proprietate până la fațada celei mai apropiate locuințe, în regim P+1E, este de 16,76 m.
- **la sud-vest:** parcele proprietate privată cu fond construit locuințe cu regim mic de înălțime; Distanța de la limita de proprietate până la fațada celei mai apropiate locuințe învecinate, în regim P+1E, este de 2,07 m.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 700 mp, este situat în Comuna Dumbrăvița, parcela înscrisă în C.F. nr. 413682 Dumbrăvița, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea lui OGASANU Justiniana.

Terenul studiat este teren liber de construcții, neamenajat și acoperit cu vegetație joasă nespecifică. Astfel procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Ca urmare a dezvoltării localității, o consecință firească a proximității cu municipiul Timișoara, s-au creat premisele extinderii intravilanului localității Dumbrăvița și ocuparea acestor terenuri cu dezvoltări rezidențiale și funcțiuni complementare.

Evoluția urbană recentă a terenurilor aflate la periferia comunei și în proximitatea marilor orașe, are un caracter preponderent rezidențial (punctual cu servicii și comerț), manifestat prin extinderea zonelor rezidențiale existente.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și punctual locuințe semicolective sau colective mici), de un parcelar relativ omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de un regim de construire izolat / insiruit, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

Destinația clădirilor

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit majoritar din clădiri cu funcțiune de locuire.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu este înscris în C.F. nr. 413682 Dumbrăvița, nr. cad. 413682 în suprafață de 700mp, aflat în proprietatea lui OGASANU Justiniana.

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Terenul este în general plan neprezentând denivelări și având o ușoară declivitate spre margini. În conformitate cu ridicarea topografică a zonei se poate observa ca terenul se situează aproximativ la cota + 96,20 m față de nivelul Mării Negre (sistem altimetric 1975).

Adancimea apei subterane- conform studiu geotehnic

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apa subterana:

- apa freatica cantonata si cu circulatia in aluviunile recente din lunca paraielor din zona, la adancimi relativ reduse, de 1.00-2.00 m si care este in stransa legatura cu volumul precipitatiilor;
- apa subterana freatica cantonata si cu circulatia in stratul argilos de pe terase la adancimi de 10.00-15.00m
- apa subterana de adancime medie si mare

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60cm – 70cm, conform STAT 6054- 77.

Apa subterana a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat la cota -4.50m. Sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor. Acest nivel de apa din suprafata terenului prezinta caracter temporar.

Parametrii seismici caracteristici zonei conform Studiului geotehnic

Analiza fondului construit existent

Țesutul urban al zonei este caracterizat de clădiri cu regim mic de înălțime, maxim P+1E+M, pe o parcelare relativ omogenă.

Echiparea existentă

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, sistem centralizat de gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date.

Gabaritele rețelelor existente în zonă vor fi confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilități pentru funcțiunea prevăzută va fi stabilit și se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E AMPLASATA IZOLAT, CU GARAJ, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Soluția urbanistică a fost elaborată în baza prevederilor aferente **UTR-ului LFC 2B Crangului** aferent Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/2023, terenul studiat este reglementat funcțional ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate / înșiruite) și dotări aferente (Lu). Regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M/Er$; $POT_{max}=35\%$; $CUT_{max}=1,05$; $H_{max.cornișă}=7,5m$; $H_{max.coamă}=11,5m$.

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei locuințe în regim P+1E cu garaj/carport.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției:

- realizarea unei locuințe în regim P+1E care va acomoda la nivelul parterului, spații pentru gararea mașinilor, spații tehnice și pentru întreținerea imobilului, precum și zona spațiilor de zi, iar la nivelul etajului, zona spațiilor de noapte;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare aferente, situate la distanțe de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- prevederea unui spațiu verde amenajat;
- realizarea unei platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care va fi amenajată la distanță de min. 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuită, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare;

Reguli de amplasare și retragerii minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale:

Zona construibilă a parcelei, este orientată aproximativ pe direcția nord/vest – sud/est.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza astfel încât însorirea acestora și a clădirilor învecinate va avea o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit, conform OMS nr. 119/2014;

Limite de implantare a construcțiilor supratereane

Retragerea față de aliniament a clădirii propuse este de minim 6m conform RLU aferent Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/2023. Astfel față de str. Danaide se propune o retragere de 6 m, neexistând o altă regulă locală de retragere din aliniament.

Terasele, balcoanele și construcțiile în consolă ale etajului, pot depăși limita zonei de implantare construcții, spre aliniamentul stradal, cu maxim 2,5 m.

Se propun retrageri ale zonei de implantare a construcțiilor: față de limitele laterale de proprietate de minim 3 m, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic și retragere față de limita posterioară minim egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 10m.

În afara zonei de implantare construcții pot fi accommodate anexe tehnice, garaj, carport dotări pentru amenajări peisagistice (foisor, pergolă, piscină deschisă, etc.). Garajul / carportul se va putea alipi limitelor laterale ale parcelei. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3 m și înălțimea la coamă de maxim 4,5m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei. Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

4.3.Capacitatea, suprafața desfasurată

Construcția se realizează pe o suprafață construită de max. 245 mp, în regim de înălțime max. D+P+1E+M/Er și o suprafață desfasurată de max. 735 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea construcțiilor în cadrul sitului va respecta distanțele stabilite în planșa de *Reglementari urbanistice*.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor vor fi cele specifice programului de arhitectura.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Terenul este liber de construcții.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Accese carosabile

Soluția urbanistică propune un acces auto din strada Danaide. Profilul transversal al strazii Danaide a fost stabilit prin PUZ Locuinte aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 56 din 2007, la 12m. În incinta se vor prevedea minim 2 locuri de parcare/garare masini.

Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi asigurată prin trotuarul aferent străzii Danaide precum și prin trotuarele aferente strazilor din zona.

Spații verzi

În incintă vor fi prevazute zone cu spații verzi în suprafață totală de min. 30% din suprafața terenului (min. 210 mp). Aceste zone verzi vor fi asigurate sub forma de spații verzi amenajate. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, vor fi prevăzute plantații înalte și medii pe cel puțin 60% din aceste suprafețe. Autorizarea clădirilor va fi condiționată de plantarea de arbori / copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minim un copac / 100mp teren și minim un copac / 5ml în aliniamentul stradal.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativelor în vigoare.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construire, constând în: aranjamente peisajere cu arbori / arbuști, partere florale, gazon.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.8. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, construcțiile vor avea toate condițiile de norme igienico-sanitare în ceea ce privește evacuarea deșeurilor menajere și a celor rezultate în urma construirii. Pentru depozitarea gunoierului menajer, se va realiza un spațiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele locuinței. Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția a muncii în vigoare.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului

Nu este cazul.

4.10. Profiluri transversale caracteristice

În incintă, având în vedere funcțiunea propusă, aleile de acces și platformele carosabile sunt propuse conform normativelor în vigoare.

Pentru deservirea rutieră a imobilului se propune realizarea acceselor racordate la str. Danaide. Profilul transversal al strazii Danaide a fost stabilit prin PUZ Locuinte aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 56 din 2007, la 12m.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1-2025.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în PUD fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a terenului.

4.12. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Amplasarea construcțiilor se va face în limitele zonei de implantare, conform planșei *Reglementări urbanistice*.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim $D(S)+P+1E+M/Er$, iar înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 11,50 m la coamă/atic, respectiv 7,5m la cornișă.

4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Prin soluția de mobilare se propune un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,05.

4.14. Asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)

În zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

Propunerile de asigurare a utilităților viitoare se vor face prin profilul străzii, iar aceste conducte vor fi dimensionate corespunzător fiecărei utilități în parte.

Extinderea rețelelor edilitare se va realiza în baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor și STAS-urilor în vigoare. Branșamente și racorduri la utilități nu fac obiectul autorizatiei.

4.14.1. Alimentarea cu apă/canalizare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a clădirii se face de la rețeaua de apă a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Danaide, printr-un bransament.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară.

Clădirea va fi alimentată cu apă rece prin intermediul unei conducte cu diametrul de 11/2.

Conductele vor fi pozate prin pământ pe lângă clădiri, respectându-se cota adâncimii de îngheț, și alimentează instalația de încălzire, instalația de preparare a apei calde menajere precum și apa rece de consum.

Racord canalizare

Imobilul propus va fi racordat la rețeaua de canalizare a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Danaide. Astfel apele menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare a localității Dumbrăvița.

Modul de colectare și evacuare a apelor pluviale de pe amplasamentul investiției:

Apele pluviale rezultate de pe invelitori se vor colecta într-un bazin de retenție, din acest bazin se vor iriga spațiile verzi, apoi apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra liber în sol și pot fi considerate convențional curate. Apele descarcate în rețeaua de canalizare a localității Dumbrăvița, vor respecta NTPA 002/ 2005.

4.14.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului va fi realizată printr-un studiu de soluție înaintat către furnizorul de energie electrică din zonă.

Parcela va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente prin cablu subteran, de pe str. Danaide.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori ai imobilului cu destinație de locuință individuală este $P_i = 34 \text{ kW} \times 1 \text{ buc} = 34 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 34 \text{ kW}$.

4.15. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Bilanț / parcela	Situația existentă	Situația propusă	
	(mp)	(mp)	%
S teren reglementat	700	700	100
Construcții – max.	-	245	35
Platforme (circulații, parcaje)	-	245	35
Spații verzi amenajate – min.	-	210	30
POT max. = 35,00%; CUT max. = 1,05; Regim de înălțime max. – D(S)P+1E+M/Er; H max cornișă = 7,5,00 m /CTS; H max coamă/atic = 11,50 m /CTS			

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism **nr. 1014 din 26.11.2024**, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița se va trece la elaborarea proiectului pentru emiterea Autorizației de Construire.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare locală ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița.

Intocmit,
arh. MOTOGNA Alexandra –Gabriela

Coordonator,
specialist RUR arh. MARCULESCU Eugenia Laura