

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E CU GARAJ, PISCINĂ, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș C.F. nr. 414745 Dumbrăvița
Beneficiar	HLIHOR Adrian și soția HLIHOR Diana- Mihaela
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborării	IUNIE 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.

Terenul studiat a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 22 din 28.12.2000, ca zonă pentru locuințe unifamiliale.

Conform prevederilor aferente Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 140/2023, terenul studiat este reglementat funcțional ca zonă 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 ; POTmax = 35%; CUT max. = 1,05; Hmax. cornișă = 7,5m; Hmax. 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 HCL Dumbravita nr.140/2023, consideram oportună funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism în faza PUD.

3. SITUATIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibilă în prezent din partea nord-estica prin str. Nicolae Balcescu și din partea sud-estica prin str. Piatra Craiului, fiind o parcela de colț.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 1927 mp, cu formă regulată, aproximativ dreptunghiulară, având două fronturi stradale.

Vecinatati:

- la nord-est:

- Str. Nicolae Bălcescu, canalul de desecare HCn 168 și parcele proprietate privată cu fond construit locuințe cu regim mic de înălțime. Distanța de la limita de proprietate până la fațada locuinței învecinate în regim P+M, este de 31,81 m.

- la nord-vest:

- 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+M, este de 43,37 m.

- la sud-est:

- Str. Piatra Craiului și 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, în regim P+1E, este de 23,85 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+M, este de 38,08 m.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 1927 mp, este situat în Comuna Dumbrăvița, parcela înscrisă în CF nr. 414745 Dumbrăvița, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea lui HLIHOR Adrian și HLIHOR Diana-Mihaela, bun comun.

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 parcelarul relativ omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, 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. 414745 Dumbrăvița, nr. cad. 414745 în suprafață de 1927mp, aflat în proprietatea lui HLIHOR Adrian și HLIHOR Diana-Mihaela, bun comun.

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 că terenul se situează aproximativ la cota +95,5 m față de nivelul Mării Negre (sistem altimetric 1975).

Adâncimea apei subterane- conform studiu geotehnic

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apă subterană:

- apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca paraiei din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1.00-2.00 m și care este în strânsă legătură cu volumul precipitațiilor;
- apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10.00-15.00m
- apă subterană de adâncime medie și mare

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60cm – 70cm, conform STAT 6054- 77.

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, 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 CU GARAJ, PISCINĂ, 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 2C_2 Goga** aferent Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 140/2023, terenul studiat este reglementat funcțional ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente (Lu). Regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M/Er$; $POT\ max = 35\%$; $CUT\ max. = 1,05$; $Hmax.\ cornișă = 7,5m$; $Hmax.\ coamă = 11.5m$.

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

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;
- amenajarea/construirea unei piscine cu amenajări auxiliare specifice;
- 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/est – sud/vest.

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 supratere

Retragerea față de aliniament a clădirii propuse este de minim 6m conform RLU aferent Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 140/2023. Astfel față de str. Nicolae Bălcescu se propune o retragere de 6m, neexistând o regula locală de retragere din aliniament, iar față de str. Piatra Craiului se va respecta retragerea de minim 6m asemeni clădirilor vecine.

Se propun retrageri ale zonei de implantare a construcțiilor: față de limita laterală de proprietate nord/vest de minim 3,00 m, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic și retragere față de limita posterioară sud-vestică minim egală cu înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 10m.

În afara zonei de implantare pot fi acomodate anexe tehnice, dotări pentru amenajări peisagistice (foisor, pergolă, piscină deschisă, etc.).

Balcoanele, logiile și construcțiile în consolă ale etajului, pot depăși limita zonei de implantare construcții spre aliniamentele stradale cu maxim 2,5m.

4.3. Capacitatea, suprafața desfasurată

Construcția se realizează pe o suprafață construită de max. 674,45 mp, în regim de înălțime max. P+1E și o suprafață desfasurată de max. 2023,35 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 construcțiilor moderne.

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 Nicolae Bălcescu printr-un podeț de traversare al canalului de desecare HCn 168. Profilul transversal al strazii Nicolae Balcescu a fost stabilit prin PUZ Locuinte și funcțiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 04/2009, la 12m, paralel cu HCn 168.

Beneficiarul se obliga sa realizeze podețul peste canal HCn 168 pentru asigurarea accesului, anterior sau concomitent solicitării emiterii autorizației de construire pentru locuinta unifamiliala, caz în care documentația necesară executării podețului va fi parte integrantă din documentația tehnică pentru emiterea autorizației de construire.

În incinta se vor prevedea minim 2 locuri de parcare/garare mașini.

Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi asigurată prin trotuarul aferent străzilor Nicolae Balcescu și Piatra Craiului.

Spații verzi

În incintă vor fi prevăzute zone cu spații verzi în suprafață totală de min. 30% din suprafața terenului (min. 578,10 mp). Aceste zone verzi vor fi asigurate sub formă 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 depozitării. Pentru depozitarea gunoiului 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. Nicolae Bălcescu. Profilul transversal al strazii Nicolae Bălcescu a fost stabilit prin PUZ Locuințe și funcțiuni complementare aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 04/2009, la 12m, paralel cu HCn 168. Beneficiarul se obligă să realizeze podetul peste canal HCn 168 pentru asigurarea accesului, anterior sau concomitent solicitării emiterii autorizației de construire pentru locuința unifamilială, caz în care documentația necesară executării podetului va fi parte integrantă din documentația tehnică pentru emiterea autorizației de construire.

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 P118/1998.

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 (aliniera 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, respectiv 8,00 m la cornișă conform Avizului Arhitectului Șef nr. 2 din 23.02.2026.

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 conductele 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.

Conform planșei denumită "PLAN TOPOGRAFIC / PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ" (Plansa nr. 1/1) realizată de PFA PRISTOLEANU OVIDIU FLORIN Proiect nr. 11/2025 pentru imobilul situat în Dumbrăvița, jud. Timis, pe parcela Curti Construcții înscrisă în C.F. nr. 414745 Dumbrăvița, nr. top. 414745, se poate observa că imobilul care face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu/ Autorizației de Construire nu se suprapune cu nici un canal de desecare, iar bransamentele care se vor realiza nu vor intersecta canalele de desecare existente.

4.14.1. Alimentarea cu apă/canalizare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a clădirii și piscinei se face de la rețeaua de apă a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Piatra Craiului ($\varnothing 90$ mm), printr-un bransament propus.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Clădirea, respectiv piscina vor fi alimentate 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, apa rece de consum precum și piscina.

Racord canalizare

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

Apele descărcate în rețeaua de canalizare a localității Dumbrăvița, vor respecta NTPA 002/ 2005.

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

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii vor fi colectate într-un bazin de retenție amplasat subteran în volum de cca. 8mc.

Prea-plinul piscinei va trece printr-un filtru pentru dechlorinarea apei și va deversa în bazinul de retenție ape pluviale.

Apa din bazinul de retenție va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi. Periodic se vor recolta probe din bazinul de retenție și în cazul în care nu corespund NTPA-001 se vor lua măsuri de corectare a conținutului. Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa controlat în canalul ANIF HCn 168.

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. Piatra Craiului.

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	1927	1927	100
Construcții – max.		674,45	35
Platforme (circulații, parcaje)		674,45	35
Spații verzi amenajate – min.		578,10	30
POT max. = 35,00%; CUT max. = 1,05			
Regim de înălțime max. – D(S)P+1E+M/Er; H max cornișă = 8,00 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. Măsuri 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. **21 din 05.02.2025**, 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

Verificat,
specialist RUR arh. FOLEA Doru