

# Plan Urbanistic General Comuna Dumbrăvița Județul Timiș

## RAPORT

ÎNTOCMIT CA URMARE A CONSULTĂRII  
PUBLICE – PUG 2021

ÎNTOCMIT: ARH. VANIA FURDI, ING. ANCA ȚĂC  
VERIFICAT: ARH. MIHAI DANCIU  
SPECIALIST RUR: ARH. EMANUEL CREȚU

## Preambul

Documentația de față a fost întocmită ca urmare a consultării publice din luna octombrie 2021, cu privire la propunerile de reglementări prin Planul Urbanistic General în curs de elaborare.

Având în vedere, printre altele, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, care demonstrează complexitatea suplimentară a localităților rurale de rang IV aflate în zone metropolitane, precum și cadrul stabilit de Noua Cartă de la Leipzig, propunerile din extrasul de Plan Urbanistic General prezentat în luna octombrie 2021 au urmărit criteriile de durabilitate necesare pentru o calitate ridicată a vieții locuitorilor:

- caracterul incluziv, prin "oportunități pentru toată lumea de a se integra în societate". Toate grupurile sociale "ar trebui să aibă acces egal la serviciile de interes general, inclusiv la educație, servicii sociale, asistență medicală și cultură", accesibilitate care se calculează conform documentului "Recomandări rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban. Aceste recomandări, elaborate de către Registrul Urbaniștilor din România, reprezintă "o culegere de norme emise de către autoritățile naționale de reglementare specifică precum și cele rezultate din practica internațională, în vederea dimensionării terenurilor și construcțiilor pentru realizarea dotărilor din localitățile urbane și rurale". Continuând, Charta de la Leipzig specifică necesitatea planificării unor "cartierele urbane echilibrate, mixte și sigure din punct de vedere social", în care, în primul rând "toți cetățenii ar trebui să fie abilitați să dobândească noi competențe și educație".

- caracterul verde prin "punerea în aplicare a măsurilor de eficiență energetică" și "stabilirea unei economii circulare, care redefinește și asigură o utilizare durabilă a resurselor, reducând în același timp, în mod semnificativ, deșeurile și emisiile de carbon." Pentru aceasta, reglementările PUG trebuie "să protejeze și să regenereze ecosistemele pe cale de dispariție și speciile acestora și să utilizeze soluții bazate pe natură, în cadrul cărora infrastructura verde-albastră de înaltă calitate poate face față unor condiții meteorologice extreme. Zonele verzi-albastre bine concepute, gestionate și conectate reprezintă o condiție prealabilă pentru un mediu de viață sănătos, pentru adaptarea la schimbările climatice și pentru conservarea și dezvoltarea biodiversității". Din perspectiva mobilității se face referire la promovarea formelor de mobilitate și logistică active și cu emisii reduse de dioxid de carbon, inclusiv un transfer modal către transportul public, mersul pe jos și mersul cu bicicleta, precum și transportul public accesibil, curat, sigur și atractiv pentru toți. În același timp, "pentru a reduce nevoile de transport și de mobilitate, o structură de decontare

policentrică ar trebui să fie cât mai compactă și mai densă posibil, sprijinind în același timp utilizarea multiplă, inclusiv în ceea ce privește locuințele, comerțul cu amănuntul, producția și transportul;

- caracterul productiv "promovând noi forme de cartiere cu utilizare mixtă", prin transformarea zonelor centrale și a coridoarelor de mobilitate în spații multifuncționale atractive, care "oferă noi oportunități de dezvoltare urbană, prin utilizarea mixtă pentru trăit, muncă și recreere, în care se găsesc activități de producție, comerț cu amănuntul și servicii, alături de facilități de locuințe, ospitalitate și petrecere a timpului liber".

În concluzie, "pentru a asigura o dezvoltare rezistentă și pe termen lung, autoritățile locale sunt încurajate să țină seama de evoluțiile și riscurile strategice și viitoare". Elementele cheie pentru realizarea obiectiv sunt:

- Structuri policentrice de așezare, cu o compactitate și densitate corespunzătoare, în zonele urbane și rurale, cu conexiuni optime în interiorul orașelor, pentru a reduce la minimum distanțele dintre locuință, muncă, timp liber, educație, magazine și servicii locale. Acest demers ar trebui să reducă la minimum nevoile de trafic și de mobilitate în interiorul orașelor și între acestea, să combată extinderea urbană și să reducă zonele de trafic;

- Promovarea cooperării dincolo de frontierele administrative și naționale și coordonarea planificării spațiale în zonele urbane funcționale, ținând seama de legăturile dintre mediul urban și cel rural, pentru a preveni și a limita extinderea urbană;

- Reducerea aproprierii de terenuri, acordând prioritate reînnoirii și regenerării complexe a zonelor urbane, inclusiv redezvoltării terenurilor dezafectate, pentru a limita impermeabilizarea solului;

- Utilizarea terenurilor ar trebui să echilibreze densitatea urbană, prin favorizarea infrastructurii verzi-albastre, creșterea biodiversității urbane și facilitarea dezvoltării urbane neutre din punct de vedere al climei, rezistente și ecologice, precum și îmbunătățirea calității aerului;

- Proiectarea și gestionarea unor spații publice sigure și accesibile, care să asigure condiții de viață sănătoase pentru toți cetățenii;

- Suficiente domenii pentru a asigura locuințe adecvate, sigure, bine concepute și accesibile, pentru a asigura cartiere vibrante și mixte din punct de vedere social, evitând politica speculativă privind terenurile;

- Spații urbane cu utilizare mixtă, pentru a promova noi forme de producție și activitate economică, într-o economie ecologică, creativă, bazată pe servicii.

Având în vedere cele expuse mai sus, propunerea de reglementare a prezentat efectele unei dezvoltări care respectă toate principiile enunțate de Noua Chartă de la Leipzig, ținând cont de aspirațiile ridicate exprimate ale comunității locale, de depășirea indicatorilor de populație pentru o localitate rurală, de amprenta energetică mult prea ridicată a localității în comparație cu oricare altă localitate din cadrul Zonei Funcționale Urbane Timișoara și de

problemele de mobilitate, acces la spații verzi, dotări de interes public și spații publice de calitate. De asemenea, în momentul de față numărul de unități locative care pot fi construite pe parcele deja reglementate prin PUZ ar suplimenta cu 76,5% numărul de locuitori ai comunei, ducând numărul de locuitori la peste 38.000. Prin reglementarea suprafețelor neconstruibile momentan până la elaborarea unui plan urbanistic, stabilind o densitate minimă acceptabilă de 25 unități locative la hectar, numărul de locuitori poate ajunge la peste 65.000 doar prin reglementare, depășind astfel condițiile de populație necesare pentru dobândirea statului de municipiu.

Astfel, având în vedere enunțurile anterioare, au fost stabilite următoarele principii, expuse și în consultarea publică din octombrie 2021:

1. delimitarea celulelor urbane prin raze de accesibilitate, respectând principiul demarcării prin elemente naturale sau antropice majore; în interiorul fiecărei celule urbane majore sau minore este stabilit caracterul mixt prin:

1a. păstrarea funcțiilor de spații verzi, instituții / dotări și servicii deja stabilite prin PUZ-uri anterioare, în aceleași poziții, chiar dacă au fost între timp operate modificări în cărțile funciare fără baza unor documentații de urbanism (așadar în afara legii); în fapt, o documentație de tip PUG nu are nivelul de complexitate suficient pentru a urmări categoria de folosință înscrisă pentru fiecare număr cadastral, ci preia și reglementează în baza unor documentații de urbanism anterioare.

1b. stabilirea unor zone mixte de-a lungul prospectelor principale propuse (ax central Conac – Petofi Sandor, străzile Petre Țuțea – Blaise Pascal – Ghiocelor inelul 5 al Zonei Funcționale Urbane Timișoara, strada Constructorilor inelul 4, strada Phoenix – Praga, strada Ion Creangă, strada Mureș) de-a lungul limitelor celulelor urbane și în zonele în care dotările și serviciile nu sunt figurate.

2. stabilirea densității minime de 25 u.l./ha și optime de 33 u.l./ha, în conformitate cu practica internațională și locală, în vederea asigurării unei populații suficiente care prin taxe, impozite și consum în comunitate să poată permite asigurarea cu rețele edilitare, spații publice de calitate, asigurarea transportului în comun la prețuri optime, precum și întreținerea spațiului public și a rețelelor edilitare;

3. stabilirea măsurilor optime de reglementare a spațiului public, în lipsa unei asumări bugetare pentru expropriere pe cauze de utilitate publică, în vederea asigurării coridoarelor verzi-albastre, a spațiilor publice de coagulare comunitară și a mixturii funcționale din celulele urbane;

4. stabilirea unor reglementări orientative pe terenurile care nu sunt reglementate prin PUZ, în cu obiecția definitivării odată cu elaborarea documentațiilor de urbanism zonal;

5. evidențierea zonelor în care au fost încălcate reglementările urbanistice la faza de autorizare și stabilirea unor măsuri de protecție/compensare față de aceste disfuncționalități;

6. stabilirea unui regim funcțional unitar, respectând prevederile normative legale cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism.

Față de cele prezentate la punctele 1-3 de mai sus, au existat o serie de situații reprezentate eronat, erorile materiale fiind determinate de:

- lipsa documentațiilor de urbanism sau prezența lor parțială, precum și probleme de comunicare a acestora, între autoritatea publică locală și elaboratorul PUG; astfel, o serie de documentații tip PUZ au fost actualizate în documentația PUG doar în ultimele luni;
- lucrările din teren realizate diferit față de reglementările PUZ-urilor;
- autorizarea construcțiilor cu o destinație funcțională distinctă față de cea stabilită prin PUG anterior sau PUZ aprobat;
- dinamica semnificativă a sectorului construcțiilor, care necesită o actualizare săptămânală/lunară a documentației – nespecifică din perspectiva categoriilor de lucrări pentru un PUG;
- schimbările de personal în echipa de elaborare a PUG, în ultimii 5 ani, determinând inclusiv probleme de comunicare a unor documente anterioare, principii sau demersuri care au stat la baza unor componente ale PUG elaborate anterior. Majoritatea situațiilor problematice au fost preluate fie din PUZ elaborate anterior fie din planșe PUG elaborate anterior, fără a mai fi verificate la nivelul fiecărei parcele (demers imposibil în timpul și limitele bugetare alocate);
- o temă de proiectare exprimată printr-o planșă de reglementări urbanistice aprobată prin HCL 2018, fără valoare juridică și fără a se constitui într-o documentație de urbanism conformă cu prevederile Legii 350/2001, care conținea o serie de greșeli de reprezentare și reglementare

Pentru toate acestea apreciem o critică ce s-a dovedit a fi constructivă, contribuția vigilentă a administrației publice locale și a comunității locale în general, pentru semnalarea erorilor punctuale care se doresc a fi limitate în documentația finală. Astfel, documentația de față prezintă situații punctuale rezultate din semnalările administrației publice sau ale cetățenilor, precum și situații identificate în teren și prin comparație cu documentații de urbanism elaborate anterior.

Ca urmare a punctului de vedere al Autorității Publice Locale și al cetățenilor, în momentul de față sunt reconfigurate parcelele reglementate ca "instituții publice și servicii" din interiorul celulelor urbane, urmând ca echilibrul funcțional să rămână în sarcina APL prin reglementare ulterioară (ca urmare a elaborării PUZ pe suprafețele rămase nereglementate din interiorul celulelor urbane). Pentru străzile principale se propune reconfigurarea condițiilor, din asigurarea mixtului funcțional la nivel de parcelă în asigurarea mixtului funcțional la nivel de celulă urbană. Astfel, parcelele reglementate ca locuințe unifamiliale în momentul de față nu își schimbă destinația, ci se urmărește introducerea caracterului mixt prin construirea de funcțiuni complementare pe parcelele încă needificate – acest fapt rămânând în sarcina APL prin Direcția de Urbanism.

Acest Raport nu este unul exhaustiv, el urmând a fi amendat sau completat prin înțelegerea între elaboratorul PUG și Autoritatea Publică Locală, urmând a fi integrat ca atare în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița.

# Răspunsuri la observații generale (care nu fac referire la parcele sau adrese concrete)

## Observații comunitatea locală

## Răspuns elaborator PUG

Au disparut spațiile verzi publice anterioare și s-a "înrosit" binisor harta. Ai șanse bune să te trezești cu o creșă sau grădiniță privată lângă casa fără să necesite acordul.

Au fost eliminate spațiile verzi propuse pe terenuri proprietate privată, având în vedere ilegalitatea acestei reprezentări în lipsa capacității de expropriere din partea autorității localității locale.

În ceea ce privește zonele de instituții publice și servicii, toate situațiile în care documentații PUG aprobate anterior au prevăzut zone de instituții și servicii, aceste reglementări au fost păstrate pentru necesitatea de păstrare a mixtului funcțional în celulele urbane.

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu funcțiuni rezidențiale conform CF;
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.

Văd că unele parcele sunt trecute ca spații verzi. Dacă sunt private, asta înseamnă că oamenii nu vor mai primi autorizație de construire? Sau ce se întâmplă

Spațiile verzi pot fi reglementate pe terenuri private doar în situația în care APL își propune exproprierea pe cauze de utilitate publică (nu este cazul). Dacă există astfel de



Sunt propuse multe spații verzi, dar atenție că odată stabilită funcțiunea urbanistică de spațiu verde pe un lot, conform legislației în vigoare (<http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/78673>) acel lot așa va rămâne pentru totdeauna! Se vor putea construi doar alei și gherete/terase într-un procent de ocupare foarte mic. Dacă terenurile propuse a fi spații verzi sunt acum domeniu public sau privat al primăriei, felicitări. Dar dacă sunt terenuri private, oamenii trebuie musai să știe ce se va întâmpla cu terenurile lor

situații vă rugăm să ne transmiteți nr. CF sau extras CF în care observațiile specifică categoria de folosință.

Parcelele hașurate roșu/verde intră la categoria instituțiilor publice și serviciilor, subcategoria funcțiunilor de agrement – așadar nu sunt spații verzi.

## Legendă

	<b>Zona unități industriale / depozitare</b>		<b>Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E</b> locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente
	<b>Zona unități agricole</b>		<b>Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E</b> duplexuri sau locuințe cu 2 apartamente( cuplate sau izolate)
	<b>Zona spații plantate, agrement, sport</b>		<b>Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E</b> locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente
	<b>Zona gospodărie comunală</b>		<b>Zone pentru instituții publice și servicii</b>
	<b>Tds- Teren cu destinație speciala</b>		<b>Teren agricol în intravilan</b>
	<b>Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente</b>		<b>Zona construcții aferente lucrărilor edilitare</b>

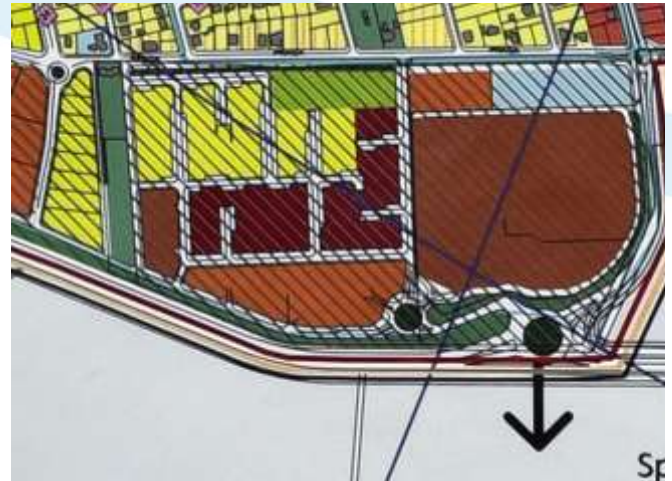
# Situația nr. cad. 412640, 412641

Parcela: PUZ IKEA (153) - Zonă comercială, servicii și rezidențială DN69

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare echipa arh. Daniel Stămorean):



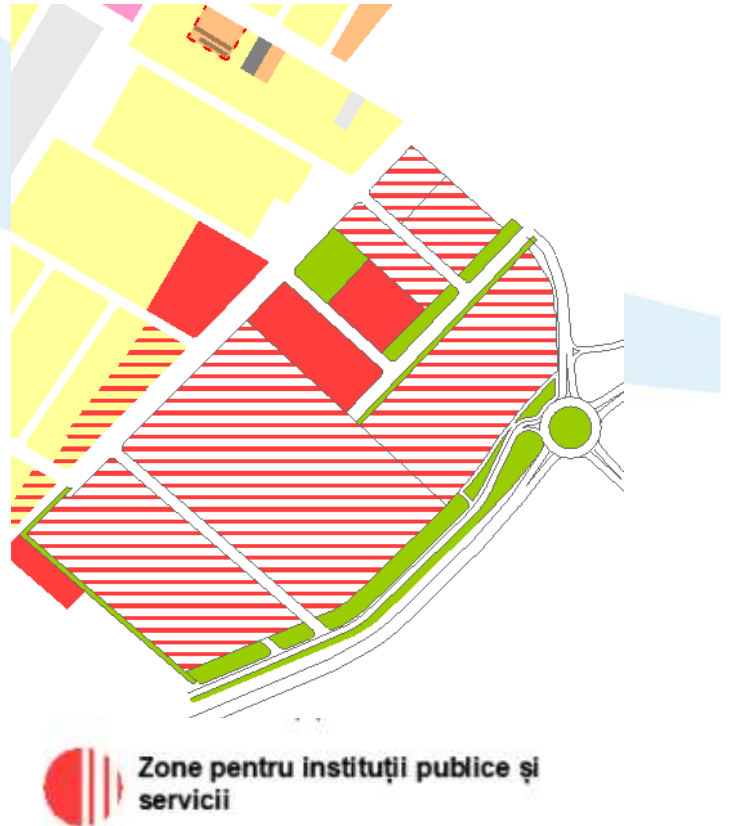
Situație conform PUG 2021  
(prezentare la consultarea publică):



### Observație comunitatea locală:

„Puteti sa ne spune-ti si noua pe ce criterii cele 2 zone mari de colective, cea de langa IKEA(Terenul d-lui Tiriac)si cea de pe zona Mures( Terenul celor de la Casa Rusu) au ramas si restul terenurilor propuse prin plansa din 2018 au disparut.De ce nu au fost scoase si ele in zona locuintelor individuale? Sau ce interese are d-l Primar cu aceste zone....parca s-a votat “fara blocuri”.Zona de la IKEA va fi o zona extrem de aglomerata, nu cred ca este oportun sa o aglomeram cu inca o zona de blocuri doar sa ii favorizam investitiile d-lui Tiriac. La fel este si cu terenul de 22 Ha de locuinte colective, teren ce apartine d-lui Rusu, de la Casa Rusu, nasul d-lui Nica de la CJ, seful d-lui Primar in ierarhia aceasta.Foarte interesanta coincidenta ca doar aceste 2 zone sa ramana in colective, restul disparand de pe plansa din 2018.”

### Concluzie/operațiuni:



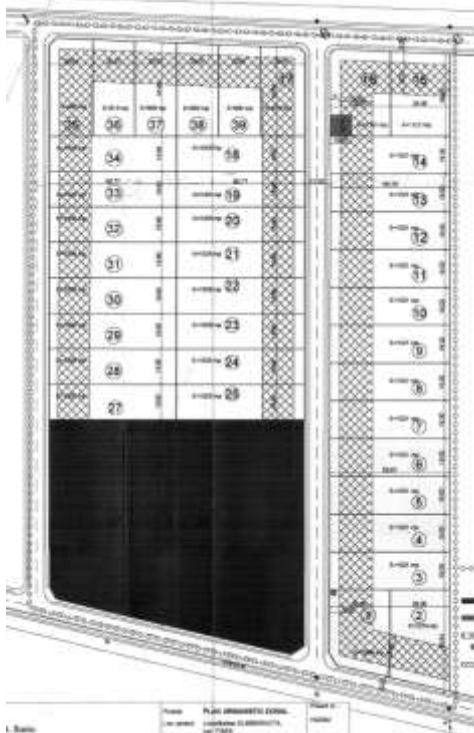
Se propune reconfigurarea zonei ca Instituții și servicii, stabilind o suprafață compactă de servicii de-a lungul Căii Aradului. Zona a fost reglementată anterior cu locuințe colective în baza unui PUZ, argumentat prin proximitatea față de Calea Aradului (accesibilitate ridicată) și posibilitatea extinderii infrastructurii edilitare în Mun. Timișoara (Calea Torontalului) printr-o magistrală construită pe Bulevardul Petre Țuțea.

# Situația nr. cad. 406678

Parcela: PUZ (67) - locuire și servicii publice, foraj

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh. Daniel Stămorean):






Observație comunitatea locală:

Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



Concluzie/operațiuni:

Clarificarea situației pe zona identificată.

-  **Zone pentru instituții publice și servicii**
-  **Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E**  
locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente
-  **Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E**  
duplexuri sau locuințe cu 2 apartamente( cuplate sau izolate)



Parcela marcată cu roșu a fost transformată la autorizare, din zonă verde reglementată prin PUZ în zonă construită. Din acest motiv, ea va fi reglementată ca zonă de instituții publice și servicii, la fel ca zona marcată cu gri (teren agricol în intravilan, reglementat prin PUZ ca zonă de instituții publice și servicii).



**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



**PROCADs.R.L.**



# Situația nr. cad. -

Parcela: între strada Motoilor și Strada Apuseni.

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





### Observație comunitatea locală:

„Ce se va putea construi între strada Motilor și Strada Apuseni pe porțiunea hașurată cu roșu și care va fi regimul maxim de înălțime. Menționez că este și greșită acea porțiune deoarece după ultima casă construită mai sunt două parcele similare și doar apoi urmează terenul agricol intravilan.”

### Concluzie/operațiuni:

Între strada Moților și Apuseni pe porțiunea hașurată cu roșu, conform PUZ aprobat se poate construi în regim maxim de P+2E+M. A fost actualizată documentația conform situației existente în teren și observațiilor cetățenilor. Se elimină din documentație interdicția de emiteră a autorizației până la elaborarea PUZ.



# Situația nr. cad. 406739

Parcela: conform PUZ (99) - zona de protecție TDS - interdicție temporară până la mutarea UM si spatii destinate schimbului pentru zonă verde

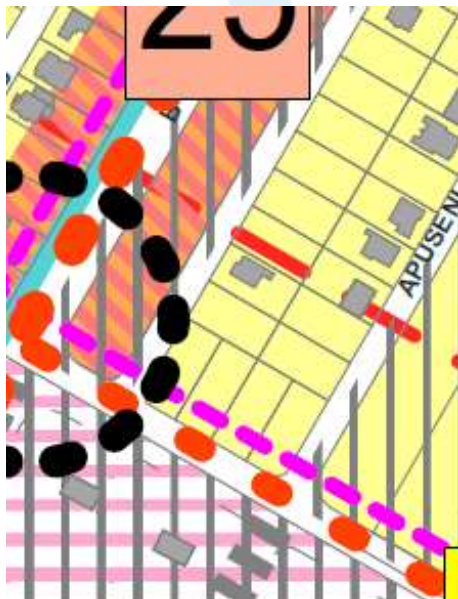
Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



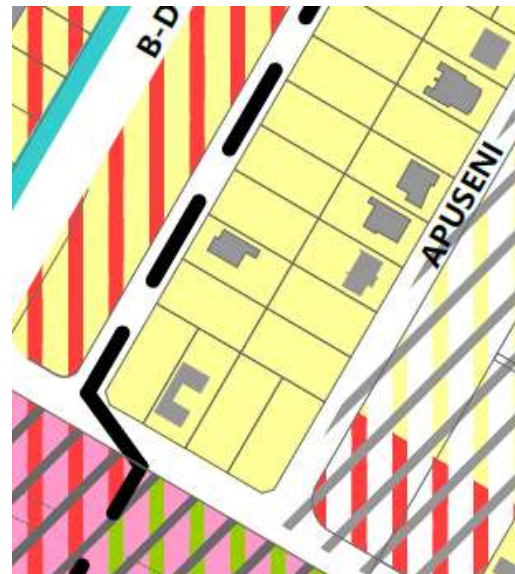
Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):




Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

Clarificarea situației identificate.

situației pe zona

Conform CF, parcela cu nr. cad. 406739 are funcțiunea de locuire colectivă, încălcând prevederile PUZ. A fost marcată ca atare în planșa de situație existentă, urmând ca edificarea pe parcelele din proximitate să fie realizată doar ca urmare a elaborării unor documentații tip PUD prin care se instituie protecție și intimitate față de locuința colectivă sau se modifică regimul funcțional al zonei (inclusiv parcelarul, dacă este cazul).

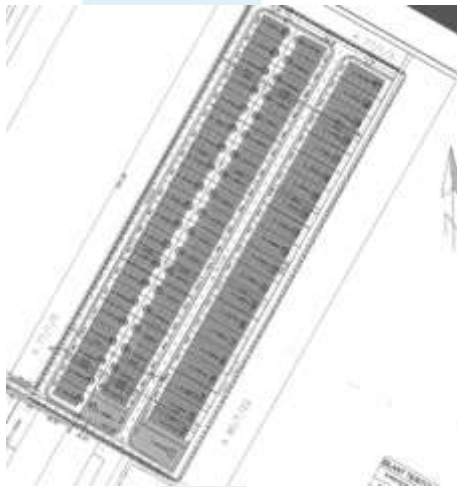
-  **Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E**  
locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente
-  **Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E**  
duplexuri sau locuințe cu 2 apartamente( cuplate sau izolate)
-  **Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S) +P+2E**  
locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente



# Situația nr. cad. 401890, 400722, 400597, 405708, 410393, 410388

Parcela: PUZ (68) extindere zonă rezidențială - zonă de locuire și zonă cu interdicție de construire pe durata existenței obiectivului administrat de M.Ap.N.

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare  
arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



#### Observație comunitatea locală:

„Există case construite sau în curs de construire pe străzi care sunt propuse în prezent în noul PUG ca și spații publice. Un exemplu este strada Cervantes, care este destinată locuințelor cu regim redus de înălțime și locuințe individuale sau duplex. Acum este propusă ca și zonă destinată spațiilor publice

Punctual. Am achiziționat un duplex pe str Cervantes, care în momentul de față se construiește. Acea parte este marcată ca zona roșie de servicii, deși sunt doar case unifamiliale sau duplexuri. Ce se întâmplă în situația aceasta? Multumesc!”

#### Concluzie/operațiuni:

Cazul străzii Cervantes este particular prin faptul că PUZul aprobat anterior nu prevedea trasarea Bulevardului Petre Țuțea – de importanță majoră pentru mobilitate la scara întregii Zone Metropolitane Timișoara.

Totuși, în situația actuală, parcelele cu nr. cad. 401890, 400722, 400597, 405708, 410393, 410388 - sunt reglementate ca locuințe cu maxim 2 apartamente, cu latura posterioară orientată către viitorul bulevard – așadar situație inadecvată.

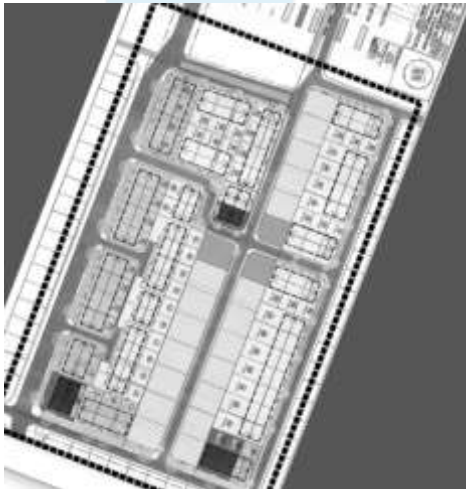
Pentru ca schimbarea regimului funcțional al zonei să nu afecteze comunitatea deja existentă, propunem reglementarea întregului prospect adiacent Bulevardului Petre Țuțea ca zonă mixtă, urmând ca acest caracter să se aplice la nivel de celulă urbană. Locuințele existente nu își schimbă statutul, pe cele neconstruite urmează a fi edificate dotări și servicii care susțin mixtul funcțional 1:1.



## Situația nr. cad. -

Parcela: PUZ (50) - Zonă rezidențială, mixtă și servicii, parcele destinate în vederea schimbului de spații verzi

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



**Observație comunitatea locală:**

„Pe strada Gabriel Liiceanu ati pus parcela spatiu verde. In momentul de fata exista un duplex la rosu...

Unele parcele private au funcțiunea schimbată în noul PUG. Dacă acestea vor rămâne ca și zonă verde, nu se mai putea construi pe acestea?

Proprietarii acestor terenuri, în cazul în care nu este proprietatea Primăriei, vor trebui anunțați în legătură cu ceea ce se va întâmpla cu parcelele acestora.”

**Concluzie/operațiuni:**

Conform PUZ în această zonă au fost reglementate prin PUZ anterioare o serie de spații verzi pe care s-au întabulat ulterior construcții. Parcelele deja edificate își păstrează statutul actual. Cele care nu au fost edificate își păstrează statutul din PUZ elaborat anterior.

În PUG a fost preluată destinația terenurilor conform documentațiilor de urbanism elaborate anterior, respectiv PUZ. Situația va fi modificată conform circumstanțelor din teren.

Terenurile au fost hașurate corespunzător PUZ-urilor primite și nu li s-a schimbat destinația. Pentru eventuale inadvertente, se solicită comunității comunicarea acestora pentru remedierea ulterioară.

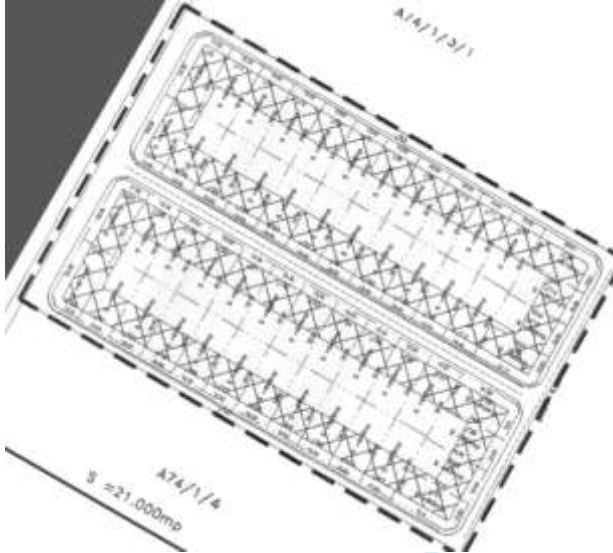
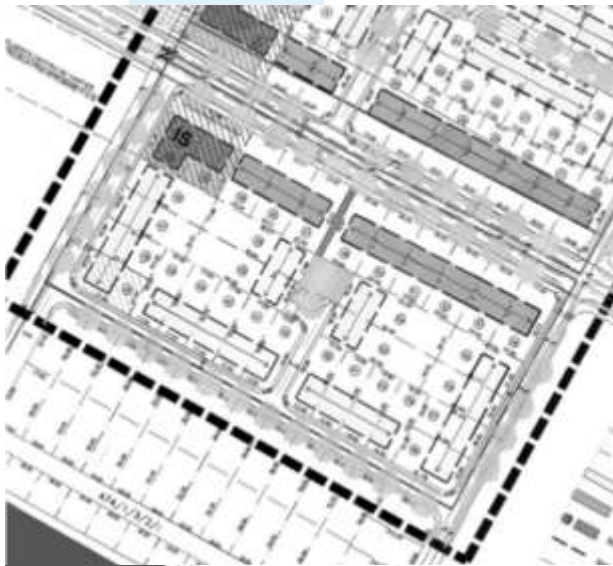


# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„parcelele de pe strada Gabriel Liiceanu între strada Gaudi și Strada Brancusi sunt încadrate în mod eronat ca zona roșie. În PUZ sunt “zona locuire propusă” și o zonă de servicii propusă deci trebuie să fie maximă zona mixtă locuințe servicii cu hasura galben-roșu.

nemulțumire față de faptul că prin PUG s-a propus schimbarea destinației unor parcele de pe străzile Gabriel Liiceanu, Antonio Gaudi, Salvador Dali, Constantin Brancusi în zonă pentru instituții publice și servicii și ne opunem cu fermitate reglementării unor asemenea funcțiuni pe aceste străzi din următoarele motive:

zona nu se pretează pentru instituții publice și servicii, este o zonă retrasă, populată exclusiv cu case de locuit, străzutele fiind înguste Bulevardul Ion Creangă care este zona pentru instituții publice și servicii, este foarte aproape cca 150m și nu este necesară o nouă zonă de instituții și servicii așa de aproape. Modificarea destinației acestor parcele va afecta iremediabil caracterul

Concluzie/operațiuni:



Parcelele de la intersecția străzilor Liiceanu și Dali au fost reglementate ca zonă de instituții publice și servicii ca urmare a transpunerii reglementărilor din documentația preluată în august 2020. În toate situațiile în care documentațiile PUZ aprobate anterior au prevăzut zone de instituții și servicii, aceste reglementări au fost păstrate pentru necesitatea de păstrare a mixtului funcțional în celulele urbane. În

zonei și viața de zi cu zi a locuitorilor prin creșterea traficului, creșterea poluării și perturbarea liniștii publice

pe cinci parcele propuse pentru a fi modificate în zona roșie dintr-un total de opt sunt case construite cu destinația de locuință. Toate documentele eliberate de PCD pentru aceste imobile specifică că au destinația de locuință conform documentației de la data respectivă.

PUZ-ul din 2003 care reglementează aceste parcele prevede că toate parcelele pot îndeplini funcțiunea de locuire. Acest PUZ nu prevede zona pentru instituții publice și servicii sau zone cu destinația exclusiv pentru servicii.

PUG\*ul din 2018 aprobat prin HCL 104/2018 prevede că toate parcelele din această zonă să aibă destinația de locuință.

Parcelele din această zonă sunt parcele mici de cca 650 mp și au lățimi de doar 17-18 m deci nu se încadrează în regulamentul acestui PUG propus care prevede că parcelele cu destinația instituții publice și servicii să fie > 1000 mp și lățime > 20 m. Mai mult de atât așa cum am menționat anterior majoritatea acestor parcele sunt deja construite cu case care au destinația de locuințe.

Zona strazilor Gabriel Liiceanu,, A Gaudi, S Dali, C Brancuși să rămână parcele pentru locuințe.

Pop Bogdan, în calitate de proprietar al casei situată pe strada Antonio Gaudi nr.2 (colț cu str. G Liiceanu), care are funcțiunea/destinația de LOCUINȚĂ, solicită păstrarea actualei destinații pentru această parcelă și parcelelor adiacente, adică destinația de LOCUINȚĂ, și consideră că sub nicio formă nu se poate schimba destinația

lipsa lizibilității documentației PUZ aprobate, au fost preluate de bună credință prevederile "funcțiilor complementare" în zona de locuințe individuale.

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu funcțiuni rezidențiale;
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.

De asemenea, ca parte a revizuirii continue a documentației PUG, dacă există deja un demers care este incipient pentru o anumită funcțiune (chiar dacă în varianta actuală expusă public există anumite prevederi, diferite față de demers) (prin certificat de urbanism, autorizația de construire etc.), prevederile din acest demers deja inițiat se preiau ca atare în PUG în cazul în care nu se specifică altceva prin documentații de urbanism anterioare.



parceleur construite din aceea zona din "LOCUINTE" in "Zona pentru institutii publice si de servicii". Invoc urmatoarele motive pe care va rog sa le parcurgeti pe rand si sa imi raspundeti detaliat la fiecare in parte:

- 1) Toate documentele eliberate de Primaria Comunei Dumbravita pt. aceste imobile (parccla de teren + casa): Certificat de Urbanisc, Autorizatie de Construire, Certificat de Edificare precum si Intabulare in CF specifica ca au destinatia de LOCUINTA.
- 2) Locuinta este conceputa dpdv functional si dpdv al structurii de rezistenta pentru functiune de LOCUINTA, nu se preteaza pentru alte tipuri de destinatii/functinuni.
- 3) Parcele din aceasta zona sunt parcele mici ca.650mp si au latimi de doar 17-18 ml, deci nu se incadreaza in regulamentul acestui PUG care prevede ca parcelele cu destinatia de "institutii publice si servicii" sa fie >1000mp si latime >20ml.
- 4) Zona nu se preteaza pentru INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (P+2E+ER), este o zona retrasa, populata doar cu case de locuit, stradutele sunt mici (inclusiv str. Liiceanului este ingustata de rigole + canal desecare ANIF.
- 5) Bulevardul Ion Creanga, unde sunt multe "Zone de Institutii si servicii", este foarte aproape, ca.150m, nu este necesar o noua zona de institutii asa de aproape.
- 6) Zonele pentru institutii puclice si servicii trebuie prevazute pe parcele libere de constructii, astfel incat cladirea fie conceputa de la inceput dpdv functional si structural pentru o astfel de destinatie, de asemenea si amenajare parcelei trebuie facuta diferit. Sunt o multime de terenuri agricole oarte mari care urmeaza a fi parcelate si unde se pot propune zone adecvate pentru institutii publice.
- 7) Locuitorii de pe strazile Gaudi, Dali, Liiceanu/Liceanului sunt impotriva



modificării destinației acestei zone, deoarece zona se va aglomera și va afecta liniștea zonei și viața de zi cu zi a locuitorilor. Strada Gaudi și Dali sunt deja pline de mașini.

Parcelă de servicii în PUG, însă pe parcelă este o locuință unifamilială în regim P+1E intabulată, nr. CF 404321.

Vă solicităm eliminarea parcelelor unice marcate ca "zona pentru instituții și servicii" amplasate în mijlocul zonelor predominant rezidențiale cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale. Principial, caracteristicile specifice unei zone, nu pot fi aplicabile unei singure parcele. Alăturarea neadecvată, de tip enclavă, a celor două tipuri de zone poate vicia relațiile funcționale cu vecinătatea."

„Locuitorii de pe strazile Gaudi, Dali, Liiceanu/Liceanului sunt împotriva modificării destinației acestei zone, deoarece zona se va aglomera și va afecta liniștea zonei și viața de zi cu zi a locuitorilor. Strada Gaudi și Dali sunt deja pline de mașini.

# Situația nr. cad. 407425

Parcela: PUZ (131) - locuire și funcțiuni complementare/servicii publice

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



**Observație comunitatea locală:**

**Concluzie/operațiuni:**

Clarificarea situației pe zona identificată.

Ca urmare a observării mai multor neconcordanțe a fost analizată suplimentar zona și, în situație existentă, față de documentația prezentată public au fost observate următoarele parcele construite distinct față de reglementările urbanistice anterioare: 407425, 407404 – locuire colectiva conform CF; 401332 - locuire unifamilială cu servicii la parter conform CF; 407399 - locuire unifamilială cu birouri la parter conform CF

A fost marcată ca atare în planșa de situație existentă, urmând ca edificarea pe parcelele din proximitate să fie realizată doar ca urmare a elaborării unor documentații tip PUD prin care se instituie protecție și intimitate față de locuința colectivă sau se modifică regimul funcțional al zonei (inclusiv parcelarul, dacă este cazul).

În acest caz, existând deja un demers care este incipient pentru o anumită funcțiune, chiar dacă în PUG-ul prezentat public există anumite prevederi, diferite față de demers (prin certificat de urbanism, autorizația de construire etc.), acestea se preiau ca atare în PUG și se instituie reglementări specifice.



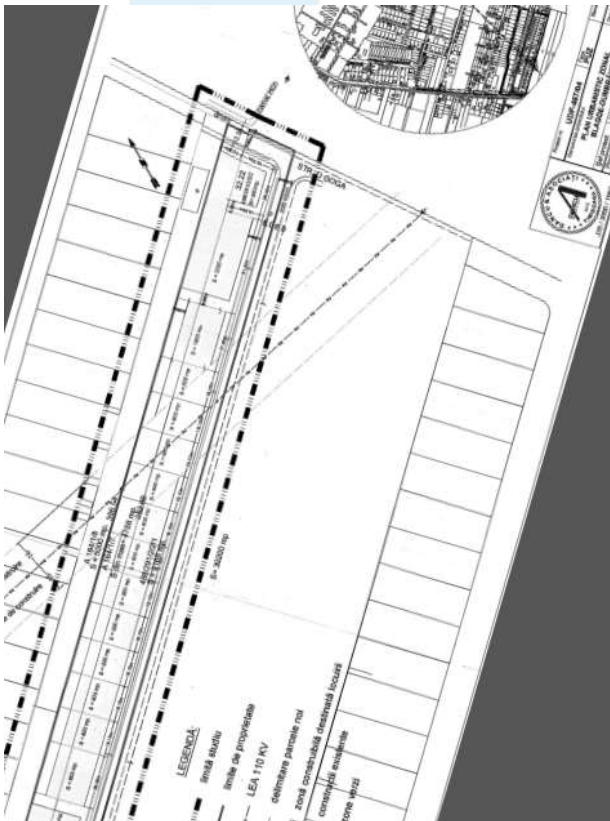


# Situația nr. cad. -

Parcela: strada Quasar, lângă numărul 28

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 202  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„De ce apare zona de servicii publice pe strada Quasar, lângă numărul 28. S-a eliberat autorizație pentru locuință, nu pentru altceva!”

Concluzie/operațiuni:

Parcelele menționate au fost reglementate ca zonă de instituții publice și servicii ca urmare a transpunerii reglementărilor din documentația preluată în august 2020. În toate situațiile în care documentații PUZ aprobate anterior au prevăzut zone de instituții și servicii, aceste reglementări au fost păstrate pentru necesitatea de păstrare a mixtului funcțional în celulele urbane. În lipsa lizibilității documentației PUZ aprobate, au fost preluate de bună credință prevederile ”funcțiilor complementare” în zona de locuințe individuale.

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu funcțiuni rezidențiale conform CF;
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul



funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;  
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.



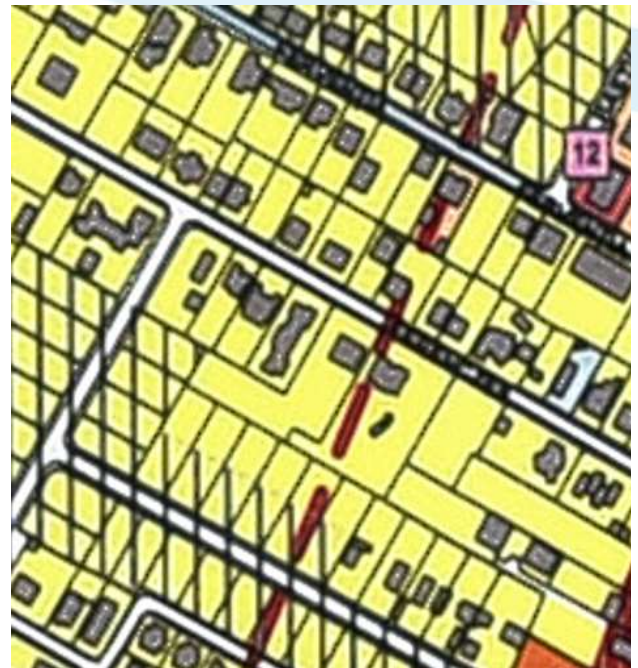
# Situația nr. cad. 411684

Parcela: CF 411684

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

Situație conform  
HCL 104/2018:

PUG 2002



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):

Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





#### Observație comunitatea locală:

„Pe parcela identificată prin CF 411684, suprafața teren 975 mp are prevăzută în propunerea de PUG, interdicție de construire până la elaborarea PUZ.  
s-a emis CU nr. 1044 din 30.08.2021 favorabil pt autorizarea unei locuințe unifamiliale P+1E.”

#### Concluzie/operațiuni:

Parcela face parte din vatra veche, aceasta a fost introdusă în PUG aprobat în 2002 cu destinația de locuințe unifamiliale.

Conform CF - parcela 411684 este identificată drept curți construcții și va fi preluată categoria de folosință ca atare în PUG.







**Observație comunitatea locală:**

Clarificarea situației pe zona identificată.

**Concluzie/operațiuni:**

Conform CF: 403906-locuinta individuală, 401535-locuinta individuală cu servicii la parter, 402059-locuire individuală.

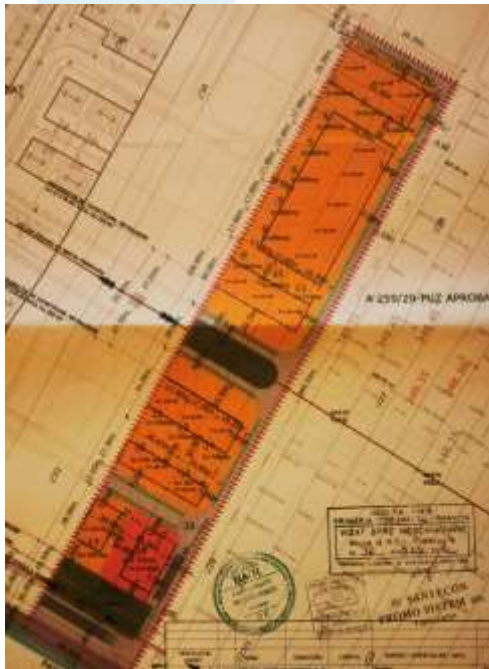
Documentația a fost actualizată în consecință.



# Situația nr. cad. 413996

Parcela: 413996

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



#### Observație comunitatea locală:

„În zona Lac (intersecția Bvd. Ghiocelilor cu Str. Berzei) parcela în proprietatea căreia am atașat o autorizație de construcție apare ca și zonă verde în totalitate, iar situația reală a CF. actualizat are o funcțiune diferită de cea prezentată la consultarea publică.

#### Concluzie/operațiuni:

Conform documentației de urbanism aprobate solicitate în vederea întocmirii planului de situație existent, pentru zona data, prin aceasta se reglementează terenurile date ca fiind: parcela 17 cu funcțiune rezidențială, parcela 18 cu funcțiune SAD, respectiv parcela 19 cu funcțiunea de parc/agrement.



Pe bune toata liziera padurii este trecuta ca spatiu pentru institutii publice si servicii ? Ineleg sport si agrement dar nu cred ca este cazul sa punem magazine si baruri la iesirea din padure.”

Este vorba de sub-zona de agrement cu posibilitatea de construire de 10%.

# Situația nr. cad. 413408, 413407, 413406, 413405, 413404, 413402, 413401, 413400, 413399, 413398, 413397

Parcela: 413408, 413407, 413406, 413405, 413404, 413402, 413401, 413400, 413399, 413398, 413397

Situație anterioară 2018 (PUZ/PUG/PUZ  
Director):

Nu avem PUZ

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):





Observație comunitatea locală:

Clarificarea situației pe zona identificată.

Concluzie/operațiuni:

Situația existentă conform CF: duplex  
Documentația a fost actualizată în  
consecință.



# Situația nr. cad.407999, 408000, 408001

Parcela: PUZ (134) zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



**Observație comunitatea locală:**

Clarificarea situației pe zona identificată.

**Concluzie/operațiuni:**

Situație existentă conform PUZ și CF-uri 407999, 408000, 408001 - locuințe colective conform CF.

A fost marcată ca atare în planșa de situație existentă, urmând ca edificarea pe parcelele din proximitate să fie realizată doar ca urmare a elaborării unor documentații tip PUD prin care se instituie protecție și intimitate față de locuința colectivă sau se modifică regimul funcțional al zonei (inclusiv parcelarul, dacă este cazul).



Față de situația existentă, propunem reglementarea întregului prospect adiacent Bulevardului Petre Țuțea ca zonă mixtă, urmând ca acest caracter să se aplice la nivel de celulă urbană. Locuințele existente nu își schimbă statutul, pe cele neconstruite urmează a fi edificate dotări și servicii care susțin mixtul funcțional 1:1



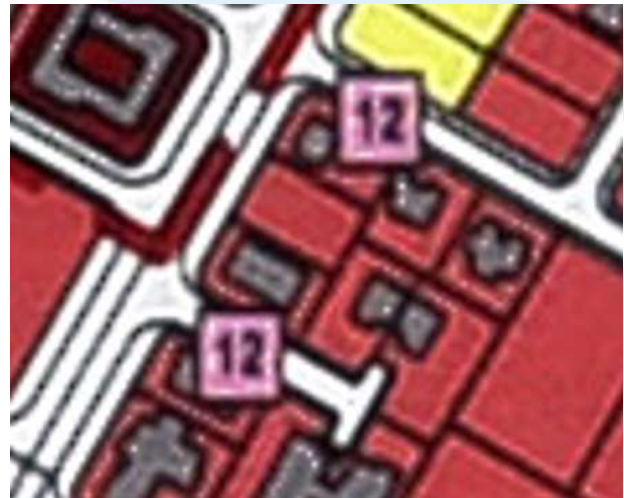
# Situația nr. cad.406998, 407000, 407001

Parcela: 406998, 407000, 407001

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

Nu avem PUZ

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





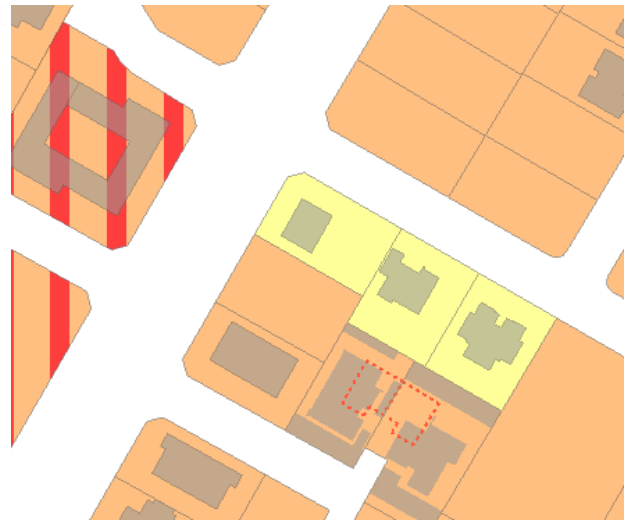
#### Observație comunitatea locală:

„Imobilele de pe str. Arinului nr. 68 respectiv Liviu Rebreanu nr.153 sun locuinte unifamiliale construite inainte de a se schimba regimul zonei in zona de locuinte colective, clarificare statut in PUG prin colorare in galben propunere ca parcela vecina (nr. 153) sa aiba acelasi regim locuinta unifamiliala.”

#### Concluzie/operațiuni:

Ca urmare a observațiilor comunității locale, conform CF parcelele cu nr. cad. 406998, 407000, 407001 sunt locuințe unifamiliale și se vor prelua ca atare în PUG.

Documentația a fost actualizată în consecință. Edificarea pe parcelele din proximitate va fi realizată doar ca urmare a elaborării unor documentații tip PUD prin care se instituie protecție și intimitate față de locuința colectivă sau se modifică regimul funcțional al zonei (inclusiv parcelarul, dacă este cazul).



# Situația nr. cad. 403510

Parcela: PUZ (85) - Zonă de locuire și funcțiuni complementare

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„Bună ziua, dacă îmi permiteți, as dori să vă adresez o întrebare referitoare la PUG: Considerați normal ca la intersecția străzilor Ștefan Luchian cu Bistrița, unde este zonă cu locuințe în condominiu/zonă cu locuințe unifamiliale, să apară pe PUG o zonă pentru instituții publice și servicii?”

Concluzie/operațiuni:

Cu privire la terenul de la intersecția străzilor Ștefan Luchian cu Bistrița, acea zonă va face obiectul unui PUZ pentru reglementarea parcelei cu contur neregulat. Zona de servicii este sugerată și este amplasată în poziția cea mai favorabilă în relație cu strada principală din zonă, Ion Creangă. Odată cu reglementarea prin PUZ a acelei parcele va fi necesară stabilirea unei zone de servicii, precum și a spațiilor verzi publice, conform HCJ Timiș nr. 115/2008 ”Zonele de dezvoltare urbană rezidențiale vor avea în vedere asigurarea dotărilor și serviciilor publice în procent de minimum 5% din suprafața totală”.



Parcela cu nr. cad. 403510, marcata drept locuire colectivă este defapt locuire individuală conform CF.”



Cu privire la parcela nr. 403510 – locuire individuală conform CF, ca urmare a observațiilor documentația a fost actualizată.

# Situația nr. cad. –

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:

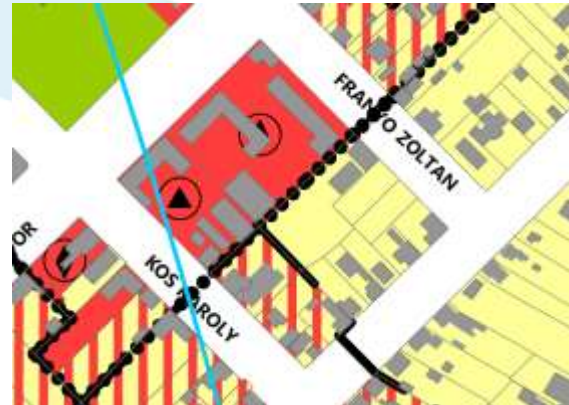


-  Ac- Bulevardul Petofi Sandor (locuire, dotări publice și servicii) cu regim de înălțime D(S)+P+2E+M(Er)
-  Is- Instituții publice (învățământ)
-  Is- Instituții publice (sănătate)
-  Is- Instituții publice (de cult)
-  Is- Instituții publice (de cultură)
-  Is- Instituții publice (funcțiuni administrative)

Situație conform PUG 2020 (preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„Ce se întâmplă cu regimul de înălțime în zona școlii? Depășește regimul de înălțime din Vatra Veche. Cum se va putea întabula clădirea școlii?”

Concluzie/operațiuni:

PUG-ul în formă anterioară stabilea un CUT = 4 și un regim de înălțime destul de mare a.î. să poată să acopere ca prevederi și școala în sine. Totuși, dacă sunt stabiliți acești indicatori se stabilește un precedent, transformând toată zona centrală într-o zonă centrală pretabilă mai degrabă unui municipiu.

Situația școlii rămâne o excepție, cum toate aspectele ce țin de întabulare rămân niște sarcini ale primăriei, nefăcând obiectul reglementării prin Planul Urbanistic General. Ca urmare a observației vom nota această excepție în RLU aferent zonei centrale.

# Situația nr. cad. 406801

Parcela: 406801

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

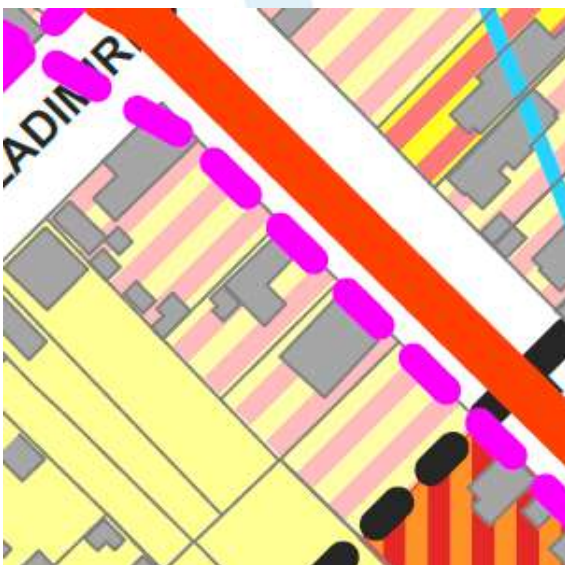
PUG 2002



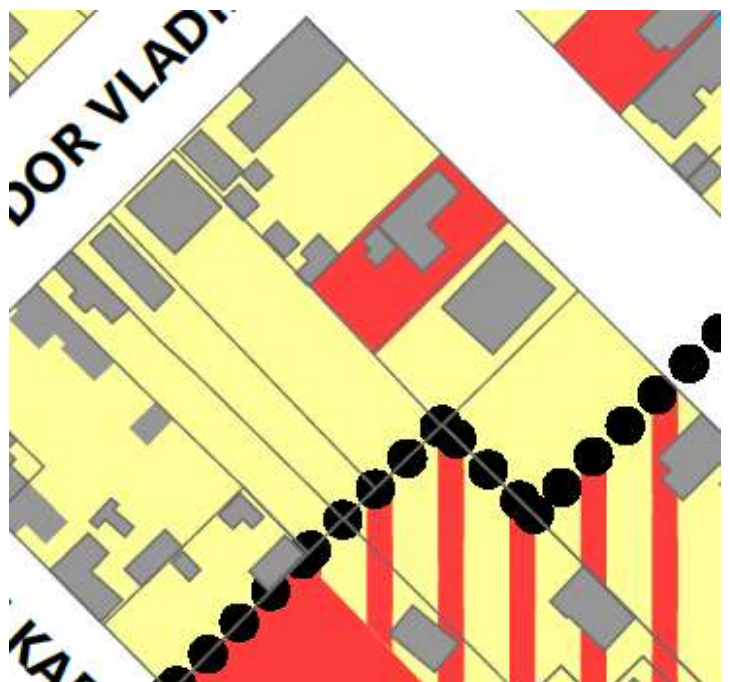
Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare  
arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



**Observație comunitatea locală:**

„Vă rog să-mi aduceți lămuriri cu privire la terenul pe care îl dețin de pe strada Franyo Zoltan, nr. 16 (Vatra Veche), nr. cadastral: 406801 (48/b/1/1) și pentru care am primit autorizație de construire nr. 13/08.01.2021, locuință unifamilială P+1E+M.

În PUG-ul propus spre dezbatere, terenul apare „înroșit”.

Am ascultat dezbaterea, iar la un moment domnul primar a spus că pentru acele terenuri care apar „înroșite” și care au primit certificate de urbanism/autorizație de construire, nu vor exista modificări.”

**Concluzie/operațiuni:**

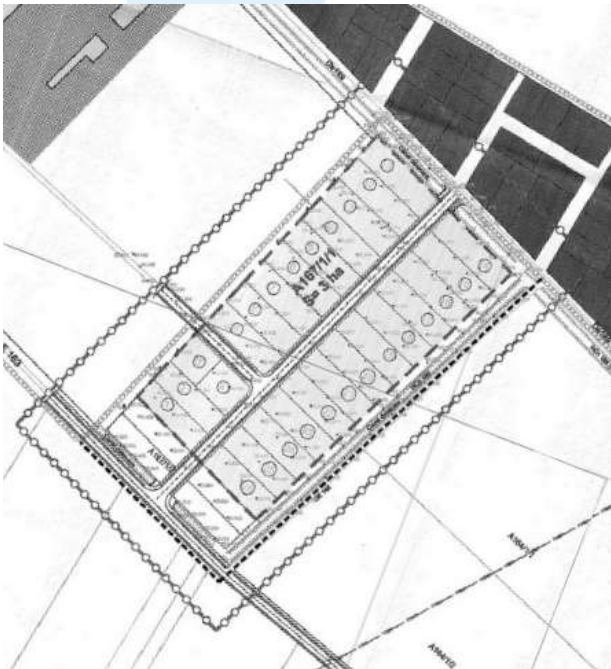
Ca urmare a observației, documentația a fost actualizată în consecință.



# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



#### Observație comunitatea locală:

„Legat de terenul prevăzut pentru servicii și marcat cu culoarea roșie fiind delimitat de intersecția străzilor Ady Endre și Gramma (nu Saturn cum este scris)

Acest teren este prea mic și forma lui nu permite construirea și amplasarea de locuri de parcare suficiente astfel încât să nu aglomereze zona și așa aglomerata de construcțiile colective tip înșiruite și deja existente care sunt în număr mare în zona. Regimul de înălțime cu atâtea niveluri conform descrierii din PUG este total nepotrivit în acest loc.

Dilema referitoare la noul PUG : Casa care se finalizeaza pe strada Ady Endre, zonz incercuita in atasament, ce inseamna terenul rosu? se poate intabula sau poate la un moment dat vreau sa o vand, o sa pot? Asa era si in PUG-ul vechi?”

#### Concluzie/operațiuni:

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu funcțiuni rezidențiale conform CF;
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.



ISO 9001  
LL-C (Certification)



ISO 14001  
LL-C (Certification)



# Situația nr. cad. 412699.

Parcela: 412699 în PUZ (14, 24) e locuire unifamilială, iar în CF sunt două parcele alăturate - locuire colectivă cu 4 apartamente

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



#### Observație comunitatea locală:

„Încadrarea unei zone de servicii într-o zonă verde (H.C. Andersen / I. Caragiale)

Suprafața parcelei, regăsită la intersecția străzilor H. C. Andersen și strada I. L. Caragiale, este mai mică decât suprafața cerută în RLU (min. 1000 mp)

Există o parcelă la intersecția străzilor Alexandru Macedon și I. L. Caragiale care este prevăzută în noul PUG cu funcțiunea de spațiu verde. Însă, pe această parcelă este construită o casă. Este o eroare?

Încadrarea unei zone de servicii într-o zonă verde (H.C. Andersen/I. Caragiale).

Care este suprafața parcelei pentru "IS Zona pentru institutii si servicii"(din RLU pag. 21) pe care se poate construi sau intra in aceasta categorie?

Va intreb pentru ca este o neconcordanța între RLU și PUG referitor la o parcelă colorată în roșu în PUG(strada H.C. Andersen colț cu I.L. Caragiale), dar dimensiunea parcelei este mai mică de 1000mp(in RLU se specifică ca trebuie să fie peste >1000mp ca să fie în roșu).

De ce se construiește cu regim de înălțime permis de P+2E+M în zona eminentă cu locuințe unifamiliale?Ca în acest caz cu parcela roșie în mijlocul zonei de locuințe unifamiliale.

#### Concluzie/operațiuni:

În PUG a fost preluată destinația terenurilor conform documentațiilor de urbanism elaborate anterior, respectiv PUZ. În prezentată zona există o parcelă aprobată prin PUZ cu destinație mixtă, zonă verde și prestări servicii. Parcela destinată serviciilor este conform PUZ-ului aprobat pe zona respectivă.

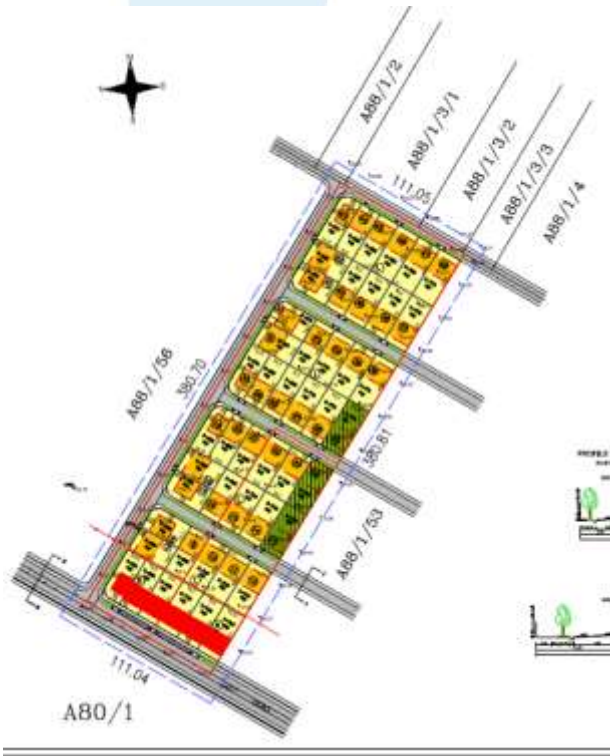
PUG stabilește condiții generale pentru categorii unitare de folosință la nivelul întregii comunități. Având în vedere observațiile rezultate ca urmare a consultării publice din octombrie 2021, zonele de instituții publice și servicii reglementate în interiorul celulelor urbane vor respecta un regim redus de înălțime și o suprafață redusă a parcelelor (acestea fiind stabilite după identificarea tuturor situațiilor de acest fel).



# Situația nr. cad. 401801, 410154, 410155

Parcela: PUZ (73) - zona de locuire individuală și funcțiuni complementare și spații verzi

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



#### Observație comunitatea locală:

Există parcele pe străzile Mark Twain și Frații Grimm cu funcțiunea de servicii care au mai puțin de 20 ml front stradal

Cum ne puteti garanta ca zonele rosii dintre case unifamiliale nu se vor transforma in blocuri P+2E+M? Sau, ma rog, in cabinete medicale/restaurante/hoteluri de aceeasi inaltime?

Pe strada Mark Twain este zonă de servicii publice cu regim de înălțime permis prin lege de P+2E+M

În zona în care sunt case pe un nivel și case cu P+1E, a apărut o zonă roșie destinată serviciilor publice, spații comerciale.

Menționez ca zona este una liniștită, nu este la o artera principala, și nu văd rostul acelor 3 parcele ca fiind destinate serviciilor (750 m2 are fiecare)

Varianta normala ar fii pt case individuale, duplex dar NU a construcțiilor ce pot ajunge la un nivel de înălțime P+2E+M !!!

Mark Twain - Frații Grimm parcele rezervate pentru zona de servicii/spații comerciale fara rost avand in vedere ca pe Ion Creanga si Petre Tutea toate spatiile au destinațiile de spații comerciale. Rog revizuire si trecerea parcelor in regim unifamilial cum au fost in PUG-ul in vigoare la momentul achizitiei terenului.

#### Concluzie/operațiuni:

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu funcțiuni rezidențiale conform CF;
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.

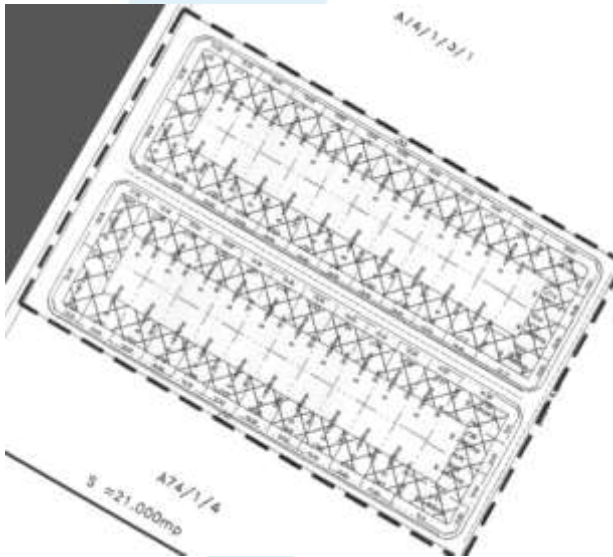
Conform PUZ parcelele cu nr cad. 401801, 410154, 410155 sunt spații verzi, reglementate prin PUZ. În cazul de față au fost preluate de bună credință prevederile "funcțiilor complementare" în zona de locuințe individuale, prevedere din documentația preluată în august 2020. Ca urmare a observației, neconcordanța a fost corectată.



# Situația nr. cad. 404321

Parcela: PUZ (55) - zonă rezidențială

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





#### Observație comunitatea locală:

- „Parcelă de servicii în PUG, însă pe parcelă este o locuință unifamilială în regim P+1E intabulată, nr. CF 404321.

- in calitate de proprietar al casei situata pe strada Antonio Gaudi nr.2 (colt cu str. G Liceanu), care are functiunea/destinatia de LOCUINTA, solicit pastrarea actualei destinatii pentru acesta parcela si parcelelor adiacente, adica destinatia de LOCUINTA, si consider ca sub nicio forma nu se poate schimba destinatia parcelelor construite din aceasta zona din “LOCUINTE” in “Zona pentru institutii publice si de servicii”. Invoc urmatoarele motive pe care va rog sa le parcurgeti pe rand si sa imi raspundeti detaliat la fiecare in parte:

1) Toate documentele eliberate de Primaria Comunei Dumbravita pt. aceste imobile (parcela de teren + casa): Certificat de Urbanisc, Autorizatie de Construire, Certificat de Edificare precum si Intabulare in CF specifica ca au destinatia de LOCUINTA.

2) Locuinta este conceputa dpdv functional si dpdv al structurii de rezistenta pentru functiune de LOCUINTA, nu se preteaza pentru alte tipuri de destinatii/functiuni.

3) Parcele din aceasta zona sunt parcele mici ca.650mp si au latimi de doar 17-18 ml, deci nu se incadreaza in regulamentul acestui PUG care prevede ca parcelele cu destinatia de “institutii publice si servicii” sa fie >1000mp si latime >20ml.

4) Zona nu se preteaza pentru INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (P+2E+ER), este o zona retrasa, populata doar cu case de locuit, stradutele sunt mici (inclusiv str. Liceanului este ingustata de rigole + canal desecare ANIF.

5) Bulevardul Ion Creanga, unde sunt multe “Zone de Institutii si servicii”, este foarte aproape, ca.150m, nu este necesar o noua zona de institutii asa de aproape.

#### Concluzie/operatiuni:

În PUG a fost preluată destinația terenurilor conform documentațiilor de urbanism elaborate anterior (respectiv PUZ). Conform CF parcela cu nr. cad. 404321 este locuire individuală P+1E.

Ca urmare a observației, documentația a fost actualizată în consecință.





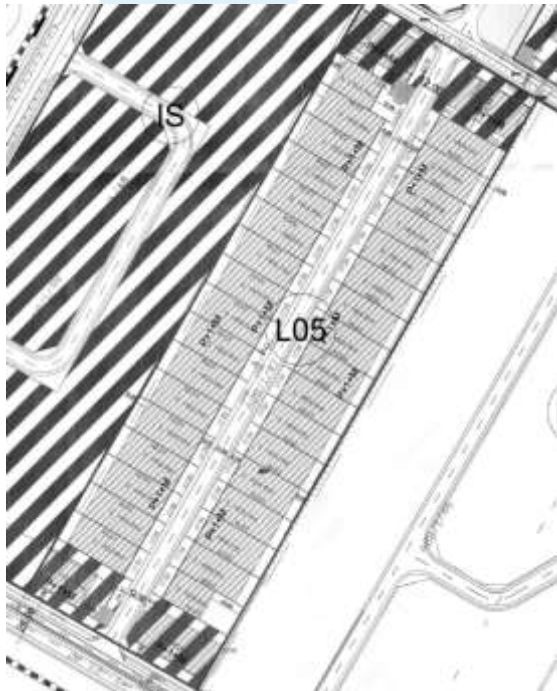
6) Zonele pentru institutii publice si servicii trebuie prevazute pe parcele libere de constructii, astfel incat cladirea fie conceputa de la inceput dpdv functional si structural pentru o astfel de destinatie, de asemenea si amenajare parcelei trebuie facuta diferit. Sunt o multime de terenuri agricole oarte mari care urmeaza a fi parcelate si unde se pot propune zone adecvate pentru institutii publice.

7) Locuitorii de pe strazile Gaudi, Dali, Liceanu/Liceanului sunt impotriva modificarii destinatiei acestei zone, deoarece zona se va aglomera si va afecta linistea zonei si viata de zi cu zi a locuitorilor. Strada Gaudi si Dali sunt deja pline de masini.”

# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):

Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



**Observație comunitatea locală:**

„Bdul I Creanga colt cu A. Movila parcele de 2000 mp fiecare in PUG-ul vechi figurau servicii PUG-ul nou locuinte unifamiliale se mai pot dezvolta servicii sau vor trebui subdivizate pentru a construi case. In cazul in care mai este posibil de a dezvolta servicii rugamintea e de a indica in noul PUG acest lucru pentru a nu avea probleme pe viitor cand se va construi ceva. (atasat imagin inregistrare 51975/22.10.2021 maili)

situatia a doua parcele pe bdul Ion Creanga colt cu Movila ambele de 2000 mp care apareau in PUG/PUZ vechi ca servicii iar in PUG-ul nou apar ca si locuinte avand in vedere pozitia la bulevard colt cred ca sunt ideale pentru servicii. Rugaminte de a le marca in noul PUG ca si servicii “asa cum le-am cumparat ”



**Concluzie/operațiuni:**

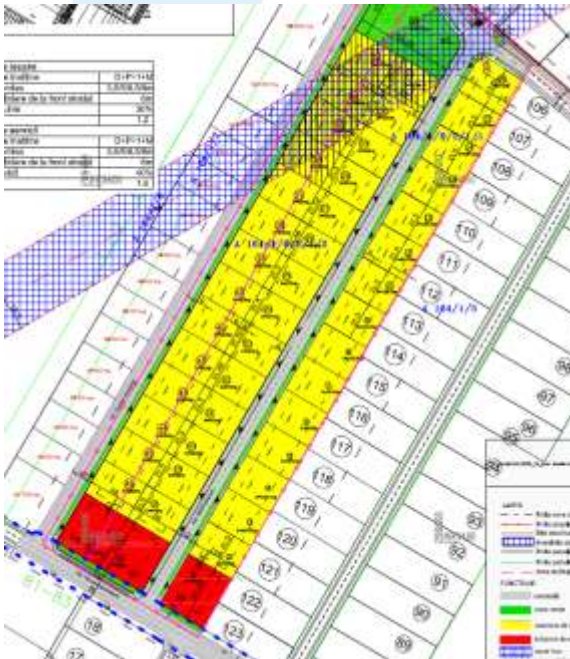
Prevederile PUZ nu au fost preluate ca atare, ca urmare a unei erori materiale, existența zonelor de instituții publice și servicii fiind benefică. Ca urmare a observației, documentația a fost actualizată în consecință.



# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



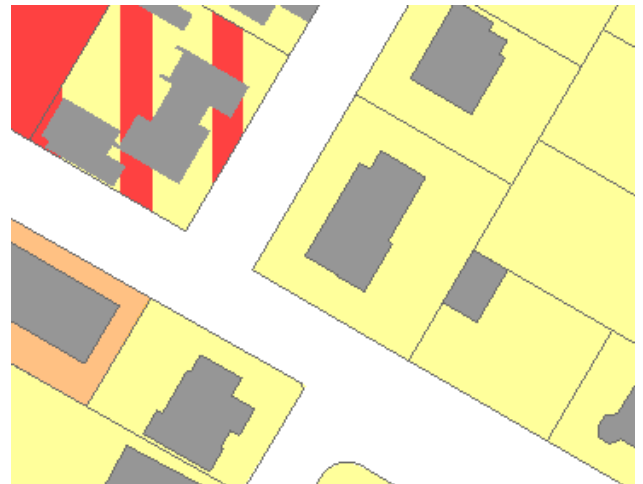
#### Observație comunitatea locală:

„Parcela str. Ferventia nr. 64 CF 403219 in noul PUG parcela apare ca fiind incadrata in categoria spatiilor institutiilor publice si servicii. Pe aceasta parcela este construita o casa unifamiliala finalizata in 2013 (aut, constr. 70/29.04.2011) iar pe planul urbanistic actual parcela nu este incadrata in categoria spatiilor institutiilor publice si servicii. Va rog sa corectati aceasta problema.”

#### Concluzie/operațiuni:

Funcțiunea de servicii a fost preluată conform PUZ-ului pe zona respectivă, totuși conform CF parcela cu nr. cad. 403219 are funcțiunea de locuire individuală, având pe ea intabulată o casă unifamilială. Schimbarea destinației nu s-a realizat printr-o documentație de urbanism, fiind realizată așadar prin proceduri neclare.

Având în vedere datele menționate în extrasul CF, regimul funcțional a fost actualizat.



## Situația nr. cad. -

Parcela: PUZ (82) - Zone de locuințe și funcțiuni complementare publice/servicii

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„Parcelă triunghiulară de servicii în PUG la colțul străzii Bistrița cu strada Ion Creangă, însă în PUZ în lucru elaborat de fam. Purtător”

Concluzie/operațiuni:

Funcțiunea a fost preluată întocmai din PUZ, fiind utilă în zonă pentru asigurarea mixtului funcțional. Orice modificare prin alte documentații de urbanism va fi preluată în PUG odată cu aprobarea în CL Dumbrăvița.

# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



Observație comunitatea locală:

„De ce s-a renunțat la zone cu funcțiuni complementare pe strada Ferventia II si s-au

Concluzie/operațiuni:

Prevederile PUZ nu au fost preluate ca atare, ca urmare a unei erori materiale, existența







introdus zone rosii pe stradute secundare între case contrar prevederilor din PUZ-URI.”

zonelor de instituții publice și servicii fiind benefică. Ca urmare a observației, documentația a fost actualizată în consecință.



# Situația nr. cad. -

Parcela: PUZ (216) - locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

<p>Situație anterioară 2018 (PUZ/PUG/PUZ Director):</p>	<p>Situație conform HCL 104/2018:</p>
	
<p>Situație conform PUG 2020 (preluare arh. Daniel Stămorean):</p>	<p>Situație conform PUG 2021 (consultare publică):</p>
	
<p>Observație comunitatea locală:</p>	<p>Concluzie/operațiuni:</p>
<p>„În urma elaborării noului PUG al comunei Dumbrăvița, s-a observat schimbarea</p>	

destinației străzii Dvorjak din zonă de locuințe unifamiliale în zonă de locuințe colective. Semnatarii acestei cereri sunt direct afectați de scăderea calității vieții survenită odată cu schimbarea destinației terenurilor din zonă (infrastructura străzii nu este adecvată zonei de blocuri; strada este îngustă și nu permite traficul aferent unei zone intens circulate, deserving deja ca aflux de mașini de pe alte 4 străzi; parcelele sunt de dimensiuni reduce, fiind gândite pentru locuințe unifamiliale; lipsesc spațiile verzi și dotările aferente unei zone intens populate; aspectul străzii va avea de suferit în urma apariției unor blocuri)”

Situația prezentată la consultarea publică din octombrie 2021 urmărea stabilirea caracterului Bulevardului Petre Țuțea – de importanță majoră pentru mobilitate la scara întregii Zone Metropolitane Timișoara – ca un bulevard mărginit de funcțiuni mixte. În această ordine de idei, pentru a nu exista conflicte între funcțiunea mixtă (regim de înălțime ridicat, locuințe colective și servicii) și cea de locuințe unifamiliale rămase în cvartalul Dvorjak – Petre Țuțea, corelat cu necesitatea densificării în zonă, regimul pentru întregul cvartal a fost ridicat la parametri superiori.

Având în vedere observațiile cetățenilor și a autorității publice locale, ca urmare a consultării publice din octombrie 2021, pentru ca schimbarea regimului funcțional al zonei să nu afecteze comunitatea deja existentă, propunem reglementarea întregului prospect adiacent Bulevardului Petre Țuțea ca zonă mixtă, urmând ca acest caracter să se aplice la nivel de celulă urbană. Locuințele existente nu își schimbă statutul întregul cvartal fiind reglementat ca locuire unifamilială, parcelele adiacente Bulevardului Petre Țuțea urmează a fi edificate dotări și servicii care susțin mixtul funcțional 1:1.

Având în vedere observațiile comunității locale, aceste zone sunt în proces de revizuire conform situației existente din teren prin următoarele măsuri:

- Eliminarea tuturor situațiilor de acest fel prin înlocuirea cu locuințe unifamiliale
- Stabilirea prin planul de acțiune a autorității locale ca responsabil pentru echilibrul funcțional în celulele urbane prin noile planuri urbanistice aflate în curs de elaborare în celulele urbane respective;
- Condiționarea reglementării unor noi zone exclusiv rezidențiale doar odată ce echilibrul și complementaritatea funcțională sunt asigurate.

# Situația nr. cad. 403527, 403531, 403535, 403537, 403539, 403578, 403572, 403508, 403600

Parcela: PUZ (100) - locuințe individuale și zonă de servicii + spații verzi

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



#### Observație comunitatea locală:

„Pe strada Mureș apar în noul PUG parcele cu funcțiunea de servicii între parcele cu funcțiunea de locuire unifamilială. Pe strada Mureș nu există vreo clădire construită care să depășească regimul de înălțime P+1E+M. Astfel, apar blocuri între case.

Va rog să ne explicați de ce pe strada Mureș, pe partea stângă vis-a-vis de terenul agricol (înainte de zona de blocuri) parcelele au pe noul PUG culoarea roșie - adică un nou regim de înălțime, chiar dacă actualele construcții - edificate deja sau in curs de edificare - sunt case unifamiliale și duplexuri.”

#### Concluzie/operațiuni:

Conform CF sunt actualizate în PUG următoarele parcele: 403527 - locuire unifamilială parter, 403531 - locuință unifamilială P+1E, 403535 - locuință unifamilială P+M, 403537 - locuință unifamilială P+M, 403539 - locuință unifamilială P+M, 403578, 403572 - locuință unifamilială P+1E, S. teren=697 mp, 403508, 403600 - locuință unifamilială P, S.teren=697 mp

Strada Mureș a primit caracterul mixt deoarece este propusă să devină un bulevard important al localității, între vatra veche (centrul comunei), centura rutieră și localitatea Covaci. Statutul de zonă mixtă nu schimbă categoria de folosință a imobilelor deja construite. Locuințele existente nu își schimbă statutul, ci doar la nivel de celulă urbană parcelele adiacente străzii Mureș neconstruite până în prezent urmează a fi edificate dotări și servicii care susțin mixtul funcțional 1:1.



# Situația nr. cad. 401279, 401276

Parcela: PUZ (151) - locuințe individuale și zonă de servicii + spații verzi

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





#### Observație comunitatea locală:

„Pe strada Mureș apar în noul PUG parcele cu funcțiunea de servicii între parcele cu funcțiunea de locuire unifamilială. Pe strada Mureș nu există vreo clădire construită care să depășească regimul de înălțime P+1E+M. Astfel, apar blocuri între case.

Va rog să ne explicați de ce pe strada Mureș, pe partea stângă vis-a-vis de terenul agricol (înainte de zona de blocuri) parcelele au pe noul PUG culoarea roșie - adică un nou regim de înălțime, chiar dacă actualele construcții - edificate deja sau in curs de edificare - sunt case unifamiliale și duplexuri.”

#### Concluzie/operațiuni:

Conform PUZ 401279, 401276 sunt parcele destinate locuirii cu funcțiuni complementare la parter.

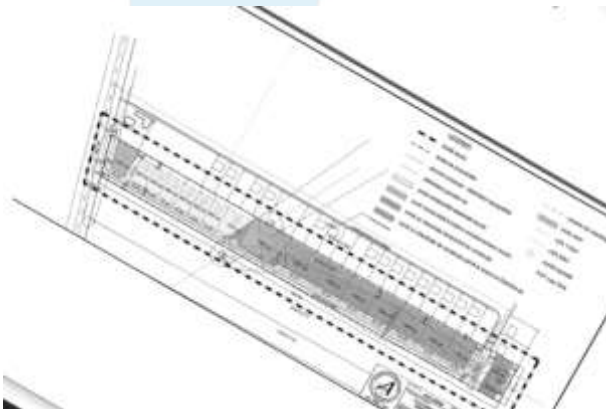
Strada Mureș a primit caracterul mixt deoarece este propusă să devină un bulevard important al localității, între vatra veche (centrul comunei), centura rutieră și localitatea Covaci. Statutul de zonă mixtă nu schimbă categoria de folosință a imobilelor deja construite. Locuințele existente nu își schimbă statutul, ci doar la nivel de celulă urbană parcelele adiacente străzii Mureș neconstruite până în prezent urmează a fi edificate dotări și servicii care susțin mixtul funcțional 1:1.



# Situația nr. cad. 405793

Parcela: 405793

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



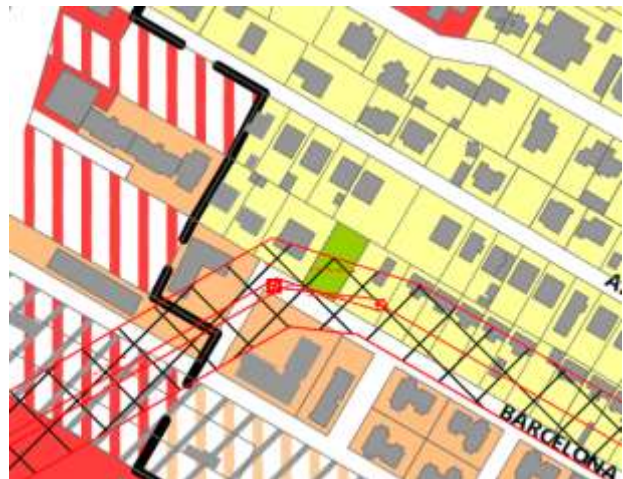
Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

„Parcela strada Barcelona colorata cu verde dar conf CF 405793 ea se incadreaza in curti constructii.”

Concluzie/operațiuni:

Categoria de folosință curți – construcții cuprinde inclusiv terenurile cu utilizarea și destinația ”spații verzi”, totuși având în vedere că parcela este privată conform PUZ, ea nu poate fi reglementată prin PUG ca spațiu verde. Este regretabil că cedarea către domeniul public nu a fost efectuată.

Având în vedere că Autoritatea Publică Locală nu stabilește operațiuni de expropriere pentru aceste tipuri de situații, parcela care face obiectul prezentei observații va fi reglementată ca locuire unifamilială conform specificului zonei.



Situația nr. cad. -

PROCADs.R.L.

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



„În propunerea din PUG pe Moricz Zsigmond apare zona portocalie pe o parte adica blocuri. Deja pe o parte din strada sunt locuinte individuale sau duplexuri. Densificarea cu blocuri între case trebuie sa inceteze!!!”

Decizia de a reglementa acea zonă ca locuințe colective a fost determinată de 3 factori:

1. Densitatea scăzută în zonă, care face ca administrarea domeniului public, pe termen lung, să necesite un aport bugetar suplimentar;

2. Caracterul de bulevard al străzii Petre Țuțea (viitor inel 5 al Polului de Creștere Timișoara - cea mai importantă cale inelară de acces între Centură și Inelul 4 pentru Nordul Timișoarei, Dumbrăvița, Giarmata Vii, Ghiroda, Moșnița Veche, Moșnița Nouă, Urseni) cere o zonă mixtă, cu un regim de construire adus la maximum posibil din punct de vedere al înălțimii (D/S+P+2E+Er/M). Introducerea unei funcțiuni de acest fel afectează intimitatea locuințelor unifamiliale reglementate anterior, motiv pentru care este necesară tratarea unitară la nivel de cvartal;

3. Zona nordică, reprezentând parcelele încă nereglementate, vor face obiectul unor condiționări majore din perspectiva obiectivelor de utilitate publică: bulevardul Petre Țuțea, zona de protecție de-a lungul râului Beregsău și zona de servicii de agrement cu regim de construire similar cu cel al zonelor verzi. Având în vedere aceste constrângeri, este firească necesitatea compensării către proprietari prin reglementarea unor funcțiuni prin care cele trei proiecte majore (zona verde și de agrement de-a lungul râului Beregsău, Bulevardul Petre Țuțea cu intersecție de tip girație cu Centura și realizarea magistralelor de utilități) să fie realizate cât mai repede, cu cointeresarea proprietarilor, în scopul creșterii calității vieții în zonă.

Totuși, având în vedere asumarea din partea autorităților locale (ca urmare a ședinței publice din 21.10.2021) a unui regim sever de control asupra procedurilor de construire și de asigurare a echilibrului funcțional prin măsuri compensatorii, propunem prin PUG păstrarea regimului de



locuințe unifamiliale pentru imobilele de pe strada Szigmond, regim mixt pe Bulevardul Petre Țuțea și o distanță de intimitate cel puțin 20 m între fațadele posterioare ale clădirilor edificate pe strada Szigmond și cele edificate pe Bulevardul Petre Țuțea, care pe cei 10 m aferenți funcțiunii mixte vor trebui tratați ca spațiu verde cu perdea de protecție (aliniament plantat de arbori și arbuști veșnic-verzi).



## Situația nr. cad.-

PROCADs.R.L.

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

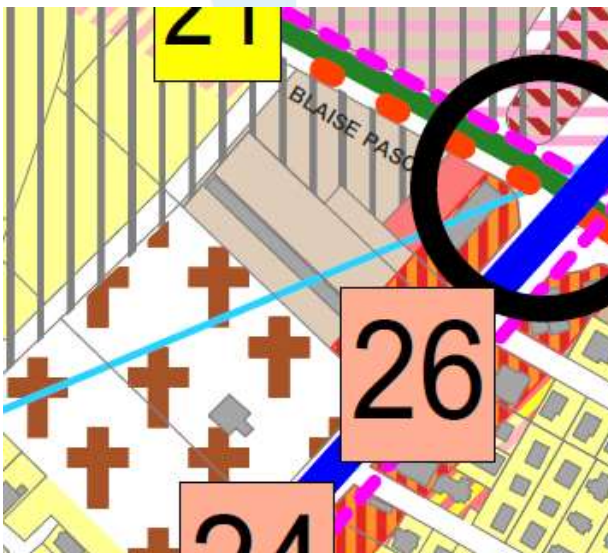
PUG 2002



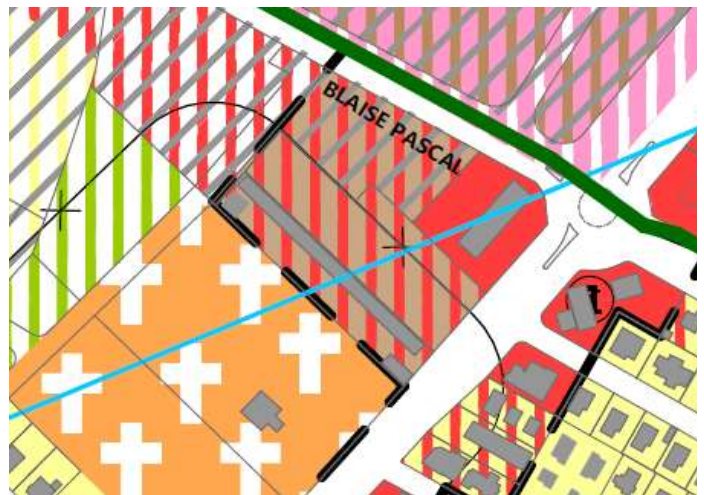
Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

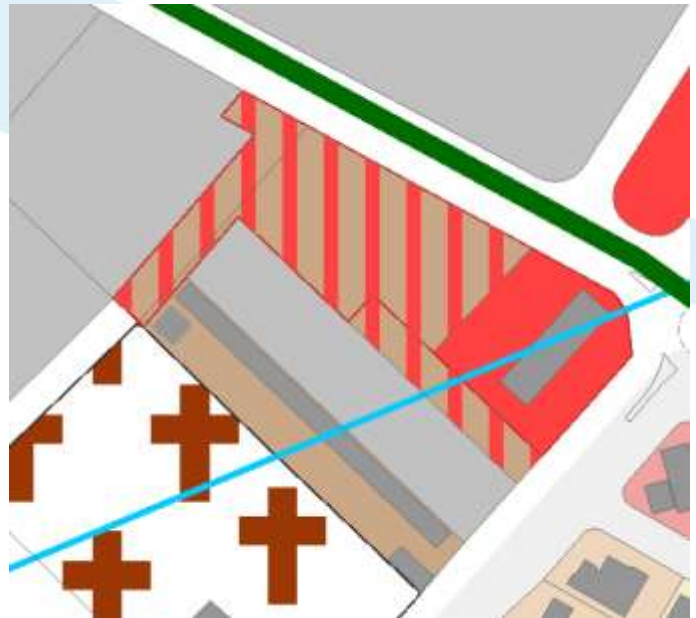
„Actualizare parcela CF 400317 in cadrul solutiei aflate in lucru PUG Dumbravita:

- modificarea solutiei de PUG in privinta prelungirii str.Eroilor prin cimitirul comunei si renuntarea la strada care era propusa a trece pe parcela 400317 atrage dupa sine ridicarea restrictiilor care au fost instaurate pentru a putea realiza aceasta strada.
- nu se doreste parcelarea, subimpartirea schimbarea functiunii prin PUG, schimbarea retragerilor sau a coeficientilor POT/CUT
- strada Blaise Pascal se afla intr-o zona urbanizata totala cu sant de drenaj pentru ape pluviale, aliniament de arbori constituit pozitie carosabila definita
- distanta de la axul drumului la limita parcelei 400317 este de aproximativ 12 m in concordanta cu prevederile PUG-ului in lucru care prevede ca strada Blaise Pascal sa aiba o latime de 24 m
- terenul se afla in intravilan si se incadreaza in categoria curti constructii

Concluzii:

Nu este necesara plasarea parcelei CF 400317 in zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism”

A fost actualizată parcela în documentația PUG-ului, conform CF și a fost ridicată interdicția de construire până la elaborarea PUZ.



# Situația nr. cad. 401398, 408302, 409351, 406592, 404917

Parcela: 401398, 408302, 409351, 406592, 404917

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUZ neidentificat

Situație conform HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare  
arh. Daniel Stămorean):



Observație comunitatea locală:

Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



Concluzie/operațiuni:

„Pe strada Gabriel Liiceanu ati pus parcela spatiu verde. In momentul de fata exista un duplex la rosu...”

Spațiile verzi publice anterioare au dispărut, zona din proximitate și-a schimbat destinația în zonă de servicii. Este posibil să fie amplasate edificii de servicii inclusive fără acordul vecinilor.”

Au fost revizuite spațiile verzi pe terenuri publice care lipseau din variantele anterioare, acestea fiind păstrate conform PUZ. Totuși, au fost eliminate toate situațiile care ar putea produce litigii pentru administrația locală în sensul anulării PUG-ului pe parcelele respective, cu referire la situațiile spațiilor verzi pe terenuri private care aveau categoria de folosință curți-construcții (CC).

În PUG a fost preluată destinația terenurilor conform documentațiilor de urbanism primite de către elaborator. În cazul de față, având în vedere observația dumneavoastră și constatarea situației în teren, am operat modificarea categoria de folosință ca fiind CC, conform CF. Duplexul construit nu este intabulat / actualizat în bazele de date OCPI, motiv pentru care va fi reprezentat cu linie întreruptă.



## Situația nr. cad. -

Parcela: -

PROCADs.R.L.

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare  
arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



Observație comunitatea locală:

„Puteti sa ne spune-ti si noua pe ce criterii  
cele 2 zone mari de colective, cea de

Concluzie/operațiuni:

Pentru zona IKEA s-a răspuns anterior. Pentru  
cvartalul din nordul localității răspundem mai jos.

langa IKEA(Terenul d-lui Tiriac)si cea de pe zona Mures( Terenul celor de la Casa Rusu) au ramas si restul terenurilor propuse prin plansa din 2018 au disparut.De ce nu au fost scoase si ele in zona locuintelor individuale? Sau ce interese are d-l Primar cu aceste zone....parca s-a votat "fara blocuri".

Zona de la IKEA va fi o zona extrem de aglomerata, nu cred ca este oportun sa o aglomeram cu inca o zona de blocuri doar sa ii favorizam investitiile d-lui Tiriac. La fel este si cu terenul de 22 Ha de locuinte colective, teren ce apartine d-lui Rusu, de la Casa Rusu, nasul d-lui Nica de la CJ, seful d-lui Primar in ierarhia aceasta.Foarte interesanta coincidenta ca doar aceste 2 zone sa ramana in colective, restul disparand de pe plansa din 2018."

Zona aflată la sudul străzii Gardony Geza a fost propusă spre reglementare ca zonă pentru locuințe colective deoarece este mărginită de alte două zone de locuințe colective în stânga și dreapta acesteia, stabilite prin PUZ. Obiectivele au fost analizate în situația existentă și se urmărește realizarea unei tranziții între locuirea colectivă și individual.

Parcelele aflate la nordul străzii Gardony Geza au fost reglementate anterior 2018 prin PUZ ca zonă de locuințe unifamiliale, pe un parcelar specific pentru acest tip de locuire. Planșa aprobată prin HCL / 2018 prevedea locuințe colective pe acest parcelar dimensionat pentru locuințe unifamiliale, schimbând datele de mai sus.

Având în vedere problemele de accesibilitate și asigurare cu utilități, zona din celula urbană între străzile Petre Țuțea, Mureș, Liviu Rebreanu și Albert Einstein nu poate suporta o densificare cu locuințe colective pe întreaga suprafață. În același timp, faptul că au fost deja aprobate documentații de urbanism și au fost eliberate autorizații de construire între străzile Mureș - Petre Țuțea - Liviu Rebreanu - Gardony Geza pentru funcțiuni de locuințe colective, saturația întregii zone urmează a fi atinsă prin întregirea cvartalului extins de mai sus cu locuințe colective.

Astfel, cvartalul dintre străzile Albert Einstein - Petre Țuțea - Liviu Rebreanu - Gardony Geza va fi reglementat cu locuințe unifamiliale conform PUZ aprobate anterior 2018. Zona poate fi densificată în întregime cu locuințe colective doar odată cu dezvoltarea rețelei de acces și utilități în zonă, previzionată pentru intervalul 2025-2027 în *Planul de Acțiuni aferent PUG*. Orice modificare poate fi realizată anterior (prin PUG în acest moment sau prin PUZ ulterior) prin asumarea, de către investitorii privați, a dezvoltării rețelelor de acces și utilități, astfel încât locuitorii din vatra veche să nu sufere



implicațiile nefavorabile ale regimului funcțional al locuințelor colective.



# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Clarificarea situației pe zona identificată.

Concluzie/operațiuni:



# Situația nr. cad. 411251

Parcela: 411251

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

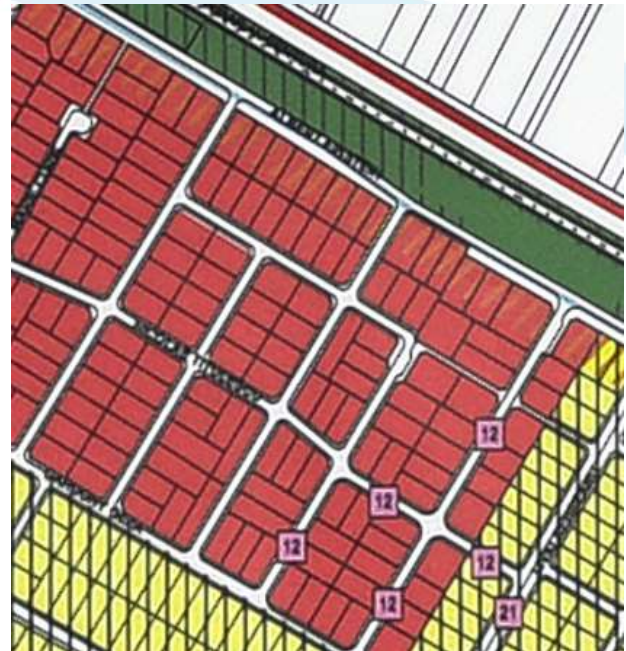
Situație conform  
HCL 104/2018:



- delimitare parcele noi
- zona constructibilă destinată locuirii
- zona constructibilă locuire
- servicii către populație
- zona constructibilă destinată serviciilor

## LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA CADASTRALA
- ZONA CLADIRI DE LOCUIT UNIFAMILIALE PROPUSE
- DS — ZONA DOTARI, SERVICII PUBLICE PROPUSE
- SV — ZONA SPATII VERZI PROPUSE
- CIRCULAȚII PROPUSE
- NUMERE LOTURI / SUPRAFATA LOTURI
- SUPRAFETE CU INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE, PANA LA OPERAREA SCHIMBULUI, IN VEDEREA REALIZĂRII SPATIILOR VERZI



Situație conform PUG 2020 (preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„Reallocarea destinației parcelei identificată prin nr. CF 411251 din individual (precum este acum în PUG) în colectiv (precum era în trecut). În zonă nu există nici o parcelă cu funcțiunea de locuire individuală.”

Concluzie/operațiuni:

Parcela 411251 a fost reglementată anterior 2018 prin PUZ ca zonă de locuințe unifamiliale, pe un parcelar specific pentru acest tip de locuire.

Având în vedere problemele de accesibilitate și asigurare cu utilități, zona din celula urbană între străzile Petre Țuțea, Mureș, Liviu Rebreanu și Albert Einstein nu poate suporta o densificare cu locuințe colective pe întreaga suprafață. În același timp, faptul că au fost deja aprobate documentații de urbanism și au fost eliberate autorizații de construire între străzile Mureș - Petre Țuțea - Liviu Rebreanu - Gardony Geza pentru funcțiuni de locuințe colective, saturația întregii zone urmează a fi atinsă prin întregirea cvartalului extins de mai sus cu locuințe colective.

Astfel, cvartalul dintre străzile Albert Einstein - Petre Țuțea - Liviu Rebreanu - Gardony Geza va fi reglementat cu locuințe unifamiliale conform PUZ aprobate anterior



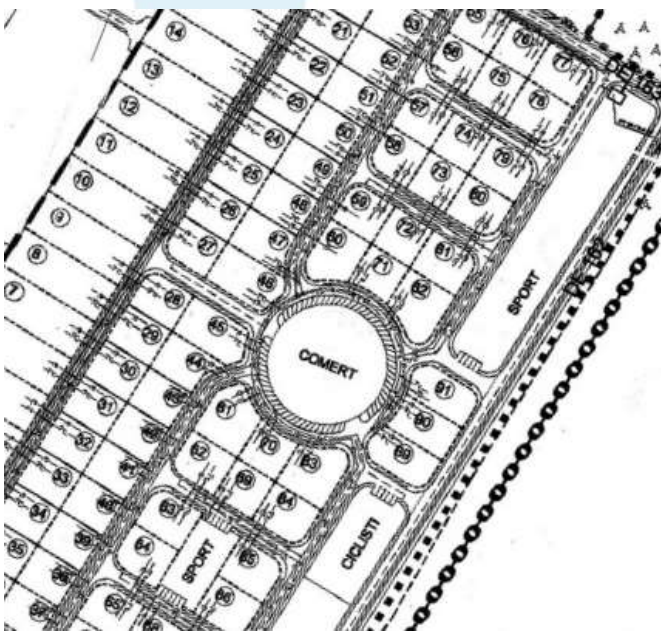
2018. Zona poate fi densificată în întregime cu locuințe colective doar odată cu dezvoltarea rețelei de acces și utilități în zonă, previzionată pentru intervalul 2025-2027 în *Planul de Acțiuni aferent PUG*. Orice modificare poate fi realizată anterior (prin PUG în acest moment sau prin PUZ ulterior) prin asumarea, de către investitorii privați, a dezvoltării rețelelor de acces și utilități, astfel încât locuitorii din vatra veche să nu sufere implicațiile nefavorabile ale regimului funcțional pe care îl solicitați.



# Situația nr. cad. 407359, 407360, 407358, 407361

Parcela: Locuințe cu câte 2 apartamente pe parcelă sau două construcții cu câte un apartament pe o singură parcelă

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):

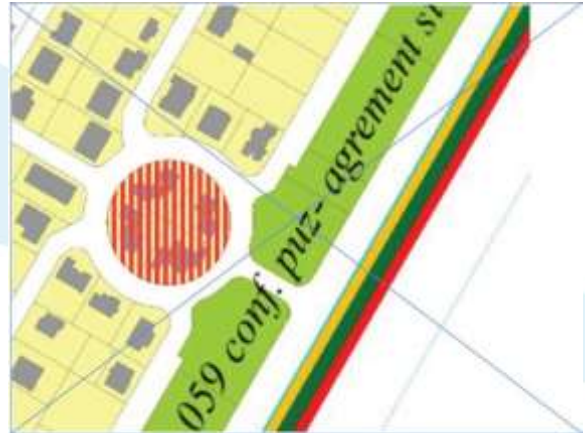




### Observație comunitatea locală:

„Va rog frumos sa îmi explicați pe baza cărei legi puteți modifica retroactiv , încadrarea unui teren cu construcție intabulata ,din rezidential în zona pentru instituții publice și servicii . Punctual este vorba despre duplexurile construite în interiorul cercului marcat cu rosu de pe strada Lunei. Fiecare duplex deține 350 mp , casele sunt ridicate din 2014 , 2015 , sunt ipoteci puse deci juridic implicati proprietarii dar și băncile.”

### Concluzie/operațiuni:



În PUG a fost preluată destinația terenurilor conform documentațiilor de urbanism elaborate (PUZ anterior 2018). Faptul că funcțiunea s-a modificat fără existența unei documentații de urbanism care să reglementeze această modificare scoate demersul în afara Legii 350/2001, aici fiind și un interesul general pentru a afla în baza cărei legi (sau HCL) s-a putut modifica funcțiunea de "comerț" conform PUZ în destinație rezidențială. Acel PUZ a fost aprobat tocmai pentru că prevedea existența unor servicii în acea zonă, lipsa acestora necesitând, acum, identificarea unor alte spații similare pentru a introduce astfel de funcțiuni – așadar probleme multiple generate de o situația în afara reglementărilor urbanistice. Situații precum aceasta contribuie la dezordinea urbanistică din comună, pentru care responsabilitatea este împărțită între autoritatea locală, proiectanți și beneficiari / investitori.

„Si daca deja este construita o locuinta unifamiliala pe zona rosie? La ce ne putem astepta?”

Având în vedere cele de mai sus, merită explicat că documentațiile de tip PUG nu modifică o categorie de folosință (aceasta rămâne curți-construcții), ci stabilesc o încadrare a destinației din punct de vedere funcțional. Totuși, având în vedere observația dumneavoastră și asumarea din



**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



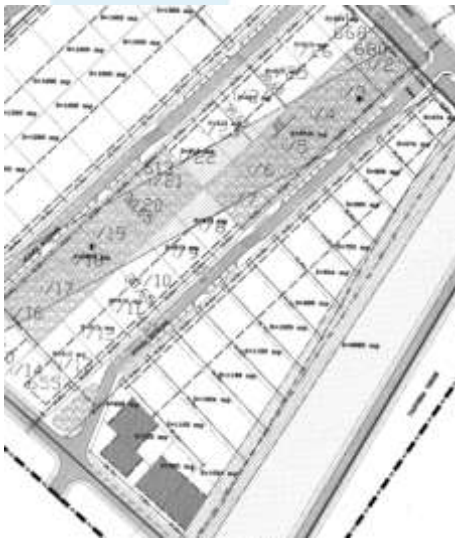
partea autorității publice locale, în cadrul ședinței din data de 21.10.2021, a gestiunii problemei dotărilor lipsă ulterior aprobării PUG, am modificat destinația pentru a acomoda funcțiuni rezidențiale.

Dacă nu există dorința de a construi suplimentar pe acele parcele, reglementarea ca zonă de instituții și servicii nu trebuie să vă afecteze. Ea este și acum, din punct de vedere urbanistic, reglementată ca zonă pentru instituții și servicii (comerț), fapt care este preluat în PUG, conform obligațiilor în sarcina elaboratorilor documentațiilor generale de urbanism.

# Situația nr. cad. 413715, 413712, 413713, 413714

Parcela: instituții și servicii

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):2004



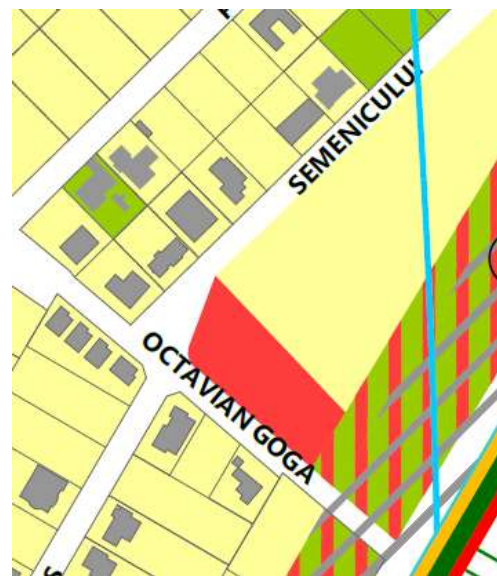
Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):





**Observație comunitatea locală:**

„Buna ziua, as dori clarificarea situatiei parcelor rosii de pe str. Octavian Goga cu Semenicului, pentru care am depus o petitie si am primit raspunsul Nr. 27563/01.07.2021.

Intrebarea se refera la regimul de inaltime al posibilelor viitoare constructii pe aceste spații pentru servicii, din cate stiu, "rosu" inseamna inaltime maxima. Zona respectiva este zona de case. Multumesc!”

**Concluzie/operațiuni:**

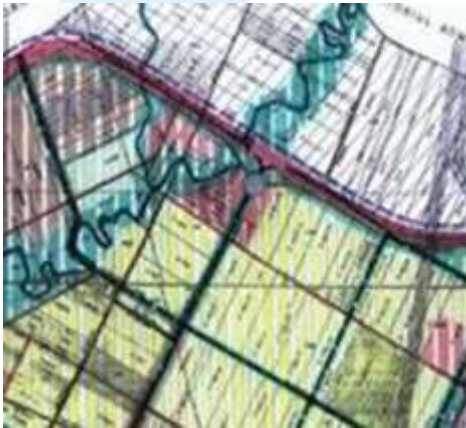
Conform propunerii PUG, regimul de înălțime maxim pentru zonele de instituții și servicii (roșu) este de D(S)+P+2E+M (etaj retras).

# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

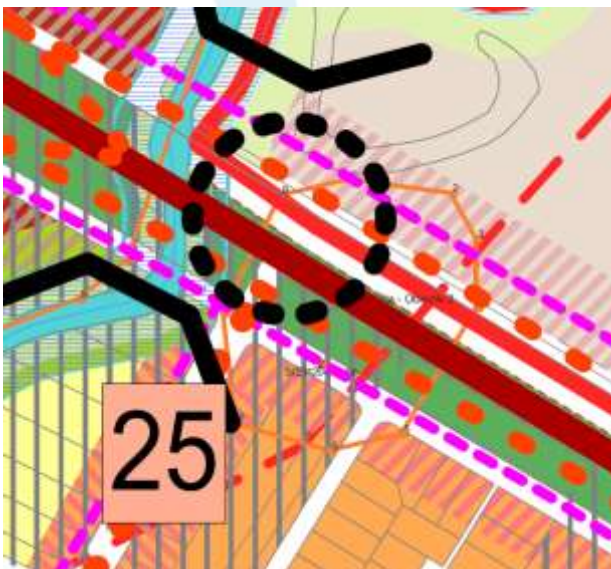
PUZ Director



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):



**Observație comunitatea locală:**

„Buna ziua. Va rog sa imi comunicati daca partea de la nord de centura, teren arabil pana in prezent, neintrodusa in PUG, conform plansei, va intra in acest PUG si in ce forma. Totodata, va rog sa imi comunicati daca variantele de acces de dreapta prevazute pe centura mai sunt de actualitate. In caz afirmativ va rog sa luati in discutie si cererea pe care am adresat-o dvs., primita la data de 30.09, privind relocarea unuia dintre aceste accesuri, cata vreme conform planului acest acces este amplasat pe mijlocul parcelei pe care o detin in proprietate.”

**Concluzie/operațiuni:**

Zona despre care menționați nu va fi introdusă în acest Plan Urbanistic General, orice fel de noi introduceri urmând a putea fi realizate prin PUZ ulterior aprobării PUG. Această decizie e motivată de lipsa din planul de acțiune aferent PUG a unor propuneri de extindere a rețelei de utilități pentru zona aceea în intervalul care face obiectul PUG-ului propus.

Zona este propusă spre urbanizare după 2030, urbanizarea putându-se realiza mai repede în cazul în care investitorii privați își asumă prin planuri de acțiune investiții în rețeaua de utilități preliminară investițiilor autorității publice locale, astfel încât să nu introducă un disconfort suplimentar locuitorilor din Dumbrăvița și rețelei actuale deja suprasolicitate. De asemenea, această decizie este motivată de faptul că deja a fost obținut un procent semnificativ de avize pe limita de intravilan prezentată în varianta actuală de PUG (în proporție de 90%), orice modificare însemnând o întârziere a întregii documentații de aproximativ 6 luni.

# Situația nr. cad. -

Parcela: -

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

Atribuirea funcțiunii de locuire în condominiu (semicolectivă sau colectivă) în zona dintre strada Brad / Procopiu / Arinului.

Concluzie/operațiuni:

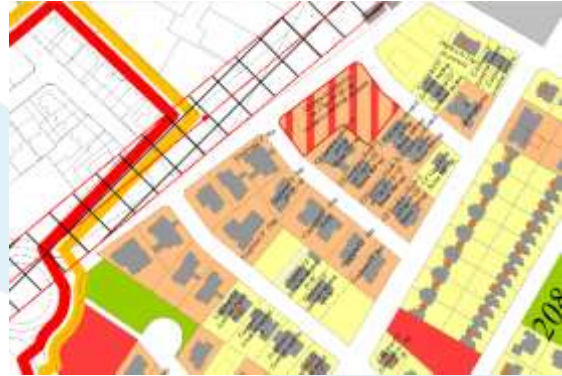
Ca urmare a observațiilor dumneavoastră, regimul funcțional a fost modificat pentru a corespunde situației din zonă, reflectate în planul de mai jos:



**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)

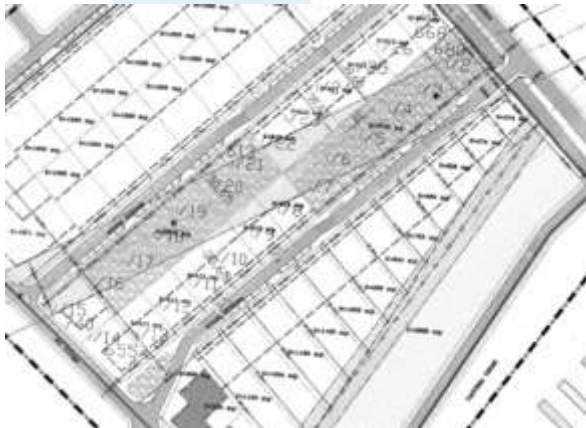


**PROCADs.R.L.**

# Situația nr. cad. 409389

Parcela: 409389

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

„Parcelă verde în PUG, însă pe această parcelă este deja construită cu autorizație de construire o locuință unifamilială nr. CF 409389.”

Concluzie/operațiuni:

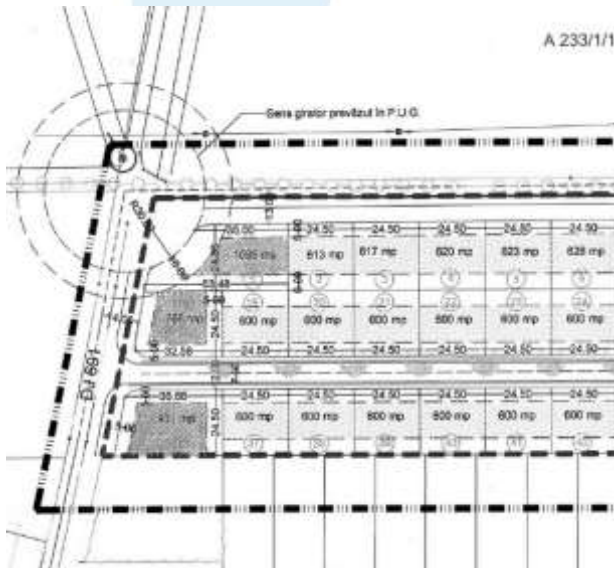


Observația a fost preluată și rectificată.

# Situația nr. cad. 401806

Parcela: nr. CF 401806, PUZ nr. 107

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



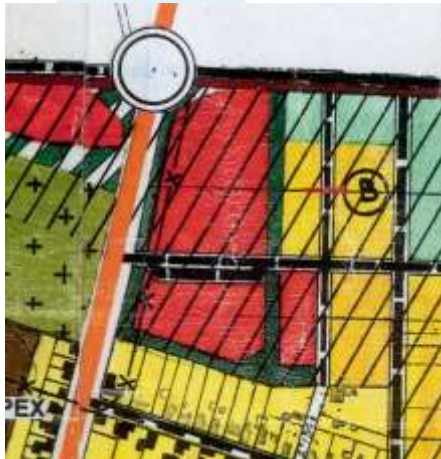
Funcțiune: Locuire colectiva  
Conform CF 401806: 13 apartamente

# Situația nr. cad. lipsă CF

Parcela: Lipsă PUZ (obs. în teren: hală în regim parter și construcții neîntabulate)

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

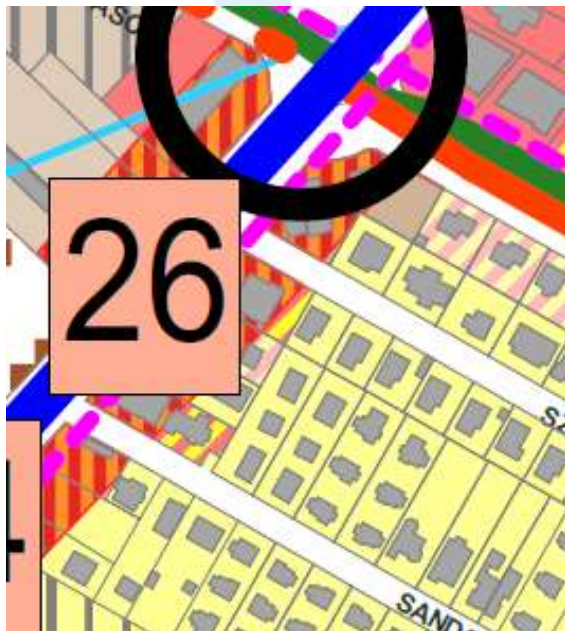
PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



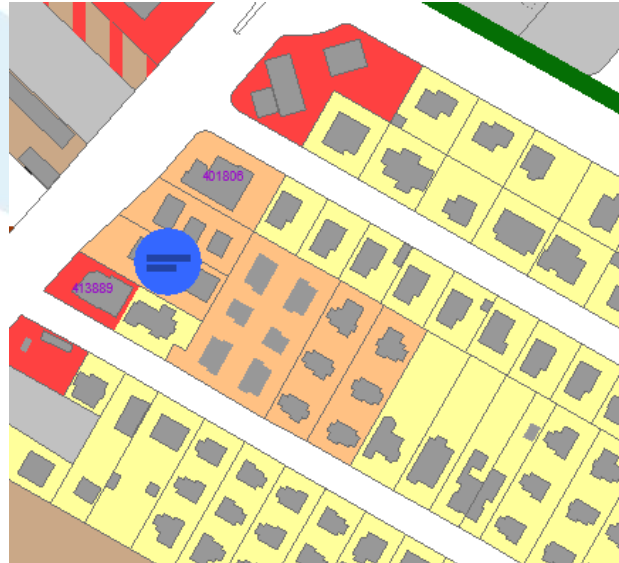
Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

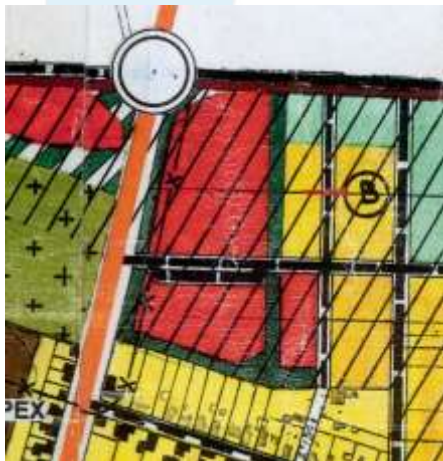


# Situația nr. cad. 413889

Parcela: nr. CF 413889

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Servicii  
Conform CF 413889: Spațiu comercial în  
regim P+E+E/retras

# Situația nr. cad. 401602

Parcela: nr. CF 401602, lipsă PUZ

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: locuire colectivă  
Conform CF 401602: 10 apartamente

# Situația nr. cad. -

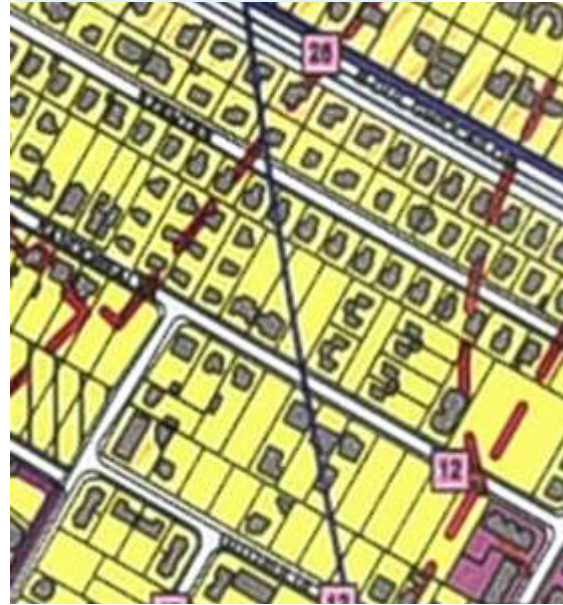
Parcela: Lipsă PUZ (locuire colectivă)

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



# Situația nr. cad. 402455

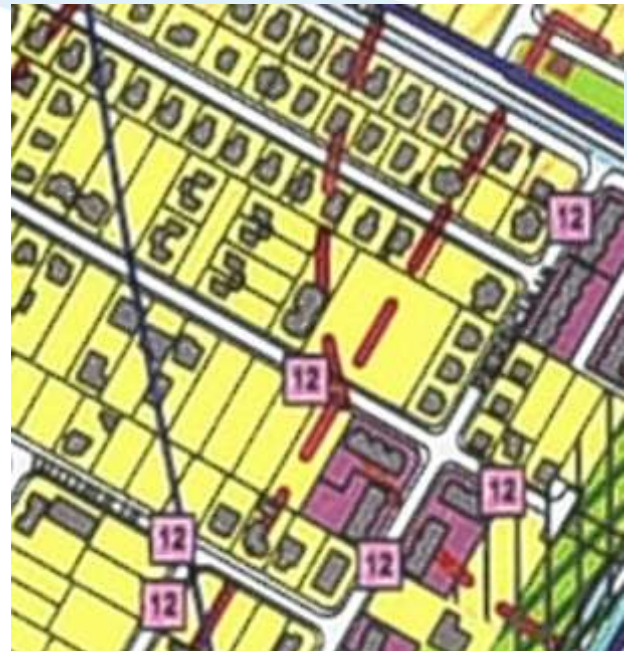
Parcela: nr. CF 402455

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Conform CF 402455: parcela pentru drum-  
acces

# Situația nr. cad. 404272

Parcela: 404272

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire colectivă  
Conform CF 404272: 8 apartamente

# Situația nr. cad. 407206

Parcela: nr. CF 407206

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



Funcțiune: Locuire colectivă  
Conform CF 407206: 6 apartamente (câte 2  
pe fiecare unitate locativă)

# Situația nr. cad. 401798, 401797 și 403925

Parcela: 401798, 401797 și 403925

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire colectivă

Conform CF 401798: C1 (1 unitate locativă),  
C2 (1 unitate locativă) și C3 (1 unitate cu 2  
apartamente)

Conform CF 401797: C1, C2 și C3 (3 unități  
locative)

Conform CF 403925: C1, C2 și C3 (1 unitate  
locativă cu 4 apartamente)

# Situația nr. cad. 402983

Parcela: nr. CF 402983

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

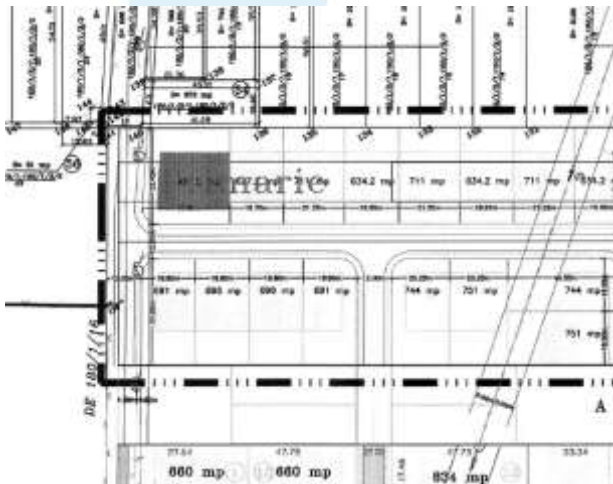


Funcțiune: construcții industriale și edilitare  
Conform CF 402983: Stație de tratare

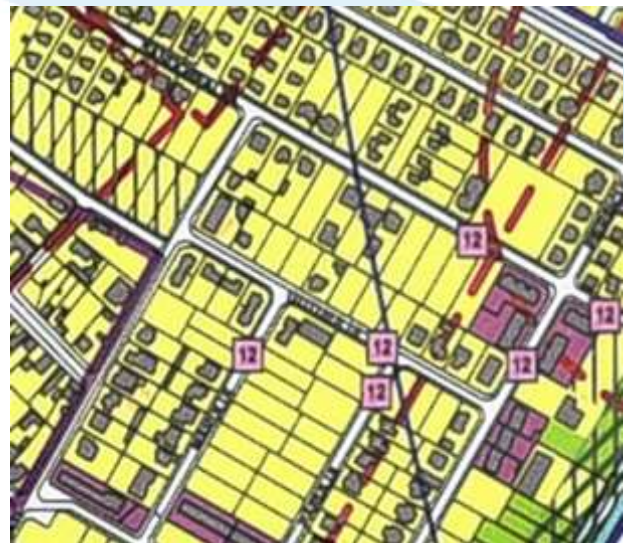
# Situația nr. cad. 408818

Parcela: nr. CF 408818, PUZ nr. 020

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire individuală  
Conform CF: 408818 triplex P+1E  
Suprafață teren: 1.024 mp

# Situația nr. cad. 405328, 405171 și 406040

Parcela: nr. CF 405328, 405171 și 406040, PUZ nr. 074

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020 (preluare arh.  
Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021 (consultare  
publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune CF 405328: Locuire individuală  
Conform CF: Locuință P+M

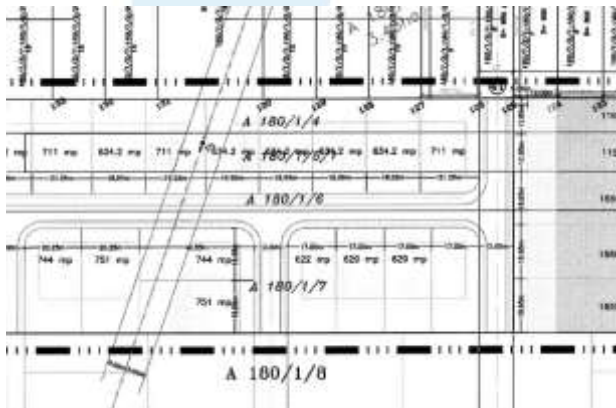
Funcțiune CF 405171: Locuire individuală  
Conform CF: Locuință P+M

Funcțiune CF 406040: teren pentru servicii  
Conform CF 406040 - C1: 6 apartamente  
(locuire colectivă)

# Situația nr. cad. 412030

Parcela: nr. CF 412030, PUZ nr. 020

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire colectivă  
Conform CF 412030: Locuire colectivă  
Conform CF 412030 - C1: 3 apartamente  
Conform CF 412030 -C2: 2 apartamente



# Situația nr. cad. 407433 și 403993

Parcela: 407433 și 403993, lipsă PUZ

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):

PUG 2002



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

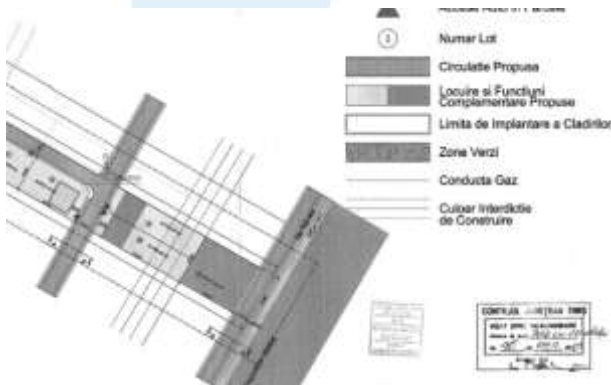


Funcțiunea: Locuire individuală  
Conform CF 407433 - C1: Locuință individuală  
Conform CF 407433 - C2: Garaj  
Conform CF 403993 - C1: Casă P+1 și garaj

# Situația nr. cad. 409042

Parcela: 409042, PUZ 075

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





**ISO 9001**  
LL-C (Certification)



**ISO 14001**  
LL-C (Certification)



Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire individuală  
Conform CF 409042 - C1: Casă P+1E

# Situația nr. cad. 404696, 403033 și 403034

Parcela: 404696, 403033 și 403034, PUZ 128

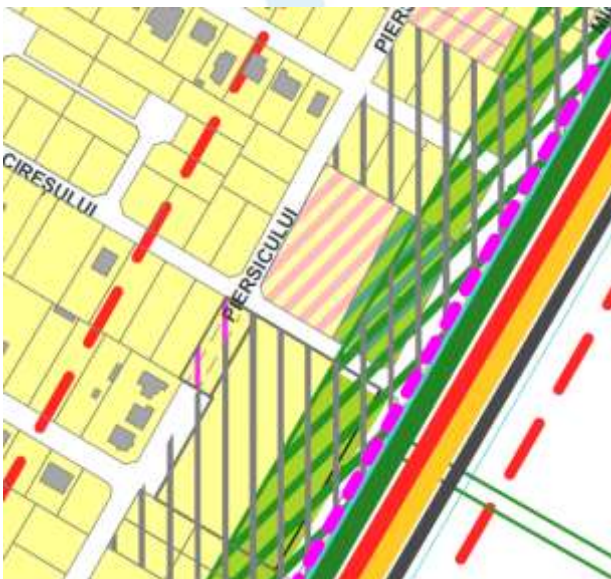
Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune:

Conform CF 404696: Arabil

Conform CF 403033: Teren pentru dotări și servicii

Conform CF 403034: Zonă pentru spații verzi, sport și agrement

# Situația nr. cad. 404155

Parcela: 404155, PUZ 178

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:

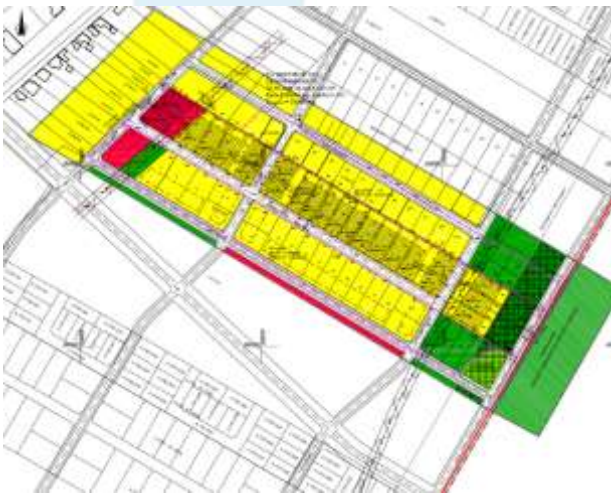


Funcțiunea: Locuire individuala și funcțiuni complementare  
Conform CF 404155: Zonă locuire și funcțiuni complementare

# Situația nr. cad. 404161, 404172, 404171, 404173, 404174 și 404175

Parcela: 404161, 404172, 404171, 404173, 404174 și 404175, PUZ 178

Situație anterioară 2018  
(PUZ/PUG/PUZ Director):



Situație conform  
HCL 104/2018:



Situație conform PUG 2020  
(preluare arh. Daniel Stămorean):



Situație conform PUG 2021  
(consultare publică):





Observație comunitatea locală:

Concluzie/operațiuni:



Funcțiune: Locuire individuală și funcțiuni complementare  
Conform CF 40416, 404172, 404171, 404173, 404174 și 404175: Locuire și funcțiuni complementare