



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX: 0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



Nr. cerere 14926/23.02.2026

Ca urmare a cererii adresate de **Hlihor Adrian** cu domiciliul în **Dumbrăvița**, strada **Constantin cel Mare**, nr. 3, cu privire la Planul de detaliu - Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E cu garaj, piscină, acces auto și împrejmuire teren, elaborat de S.C. ARHIBIOTIC S.R.L., prin S.C. ARHIBIOTIC S.R.L. cu sediul în **Timișoara**, strada **Iosif Velceanu**, înregistrată la nr. 14926 din 13.02.2026 ,

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, **se emite:**

AVIZ
Nr. 2 /23.02.2026

Pentru elaborarea Planului urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E cu garaj, piscină, acces auto și împrejmuire teren generată de imobilul situat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Nicolae Bălcescu, nr. FN, identificat prin C.F. nr. 414745 având suprafața totală de 1927 mp.

Investitori: Hlihor Adrian și Hlihor Diana Mihaela
Proiectant: S.C. ARHIBIOTIC S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Folea Doru

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D.:

Amplasare:

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în partea sud - estică - UTR 2, conform Planului Urbanistic General.

Delimitare:

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord-Vest – parcela cu nr. cad. 414746 - neconstruită
- Nord-Est – strada Nicolae Bălcescu cu nr. cad. 411508
- Sud-Est – parcela cu nr. cad. 407337 - neconstruită
- Sud-Vest – parcela cu nr. cad. 404976 - neconstruită

Suprafață zonă studiată:

- Terenul se identifică prin CF nr. 414745 și are o suprafață de 1927 mp.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.), aprobate anterior:

UTR LFC 2C_2 Goga cu următoarele reguli generale: zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

Regim de construire: izolat

Funcțiuni predominante: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

H max = cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,50$ m, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

P.O.T max:

- 35% conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

C.U.T max:

- 1,05 conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



Retragere față de aliniament:

6 m conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Retrageri minime față de limitele laterale:

H/2, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Retrageri minime față de limitele posterioare:

H/2, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.):

Construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E cu garaj, piscină, acces auto și împrejmuire teren

Regim de construire: izolat

H max = cornișă $\leq$ 8 m; coamă $\leq$ 11,50 m, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Retragere față de aliniament: Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Astfel, retragerea față de Strada Nicolae Bălcescu va fi aceeași cu retragerea față de Piatra Craiului, respectiv 6 m, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Retrageri minime față de limita laterală dreapta = H/2, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m

Retrageri minime față de limita posterioară = H/2, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m

Se vor respecta următoarele: **P.O.T max:** 35%, **C.U.T max:** 1,05, retrageri față de aliniament = 6 m pentru menținerea caracterului general al zonei

Circulații și accesuri: Pentru accesul de pe Strada Nicolae Bălcescu se solicită avizul ANIF. Realizarea și executarea podețului peste canal revin în sarcina beneficiarului PUD. Pe teren se vor amenaja două locuri de parcare auto. Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii;

Echipare tehnico-edilitară: construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

Scopul: Planul urbanistic de detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare al construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbăvița.

Toate reglementările PUD se vor subordona prevederilor stabilite prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Observații:

- Autorizarea clădirilor va fi condiționată de plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum un copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5 ml în aliniamentul stradal.
- Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de față) conform art. 34.14 din RLU aferent PUG Dumbăvița.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa "Reglementări urbanistice", anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/ consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 21/05.02.2025 emis de Primăria Dumbăvița. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de ____.

Primar,

Bugarin Horia-Grigore



Arhitect șef,

dr. arh. Cârjan Roxana

Redactat,

stud. arh Podină Florina

