



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 52445/02.06.2026

Ca urmare a cererii formulate de domnul **Goia Petru-Gheorghe**, domiciliat în comuna Dumbăvița, str. Loisir Pasteur nr. 9, ap. –, privind aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu – „Construire casă P+1E, carport și împrejmuire”**, elaborat de **S.C. VETROVETZ ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.**, prin arh. **Pfaff Lucia**, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Ciprian Porumbescu nr. 90, înregistrată sub nr. 52445/02.06.2026,

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

AVIZ

Nr. 5 /8.06.2026

Pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire casă P+1E, carport și împrejmuire, generat de imobilul situat în județul Timiș, comuna Dumbăvița, str. Phoenix nr. 32A, identificat prin C.F. nr. 411657, având suprafața de 606 mp.

Investitori: Goia Petru-Gheorghe, Goia Mioara-Violeta

Proiectant: S.C. VETROVETZ ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Pfaff Lucia

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

Amplasare:

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Dumbăvița, județul Timiș, în zona sudică a localității, la limita administrativă cu municipiul Timișoara, în UTR LFC 3A_3 Bruxelles, conform Planului Urbanistic General.

Delimitare:

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord-Est – parcelă de locuințe, proprietate privată, edificată cu locuință P+1E;
- Est – parcelă de locuințe, proprietate privată, edificată cu locuință în regim de înălțime P+1E+M și teren liber de construcții, proprietate privată;
- Sud-Est – parcelă de locuințe, proprietate privată;
- Vest – teren proprietate privată cu destinația de drum.

Suprafață zonă studiată:

- Terenul este identificat prin C.F. nr. 411657 și are suprafața de 606 mp.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

UTR LFC 3A_3 Bruxelles – Zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotărilor aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific locuințelor din mediul rural de câmpie de influență austro-ungară, inclusiv prin profilul stradal larg, amplasarea clădirilor în aliniament și menținerea spațiilor verzi de aliniament. Clădirile cu valoare specifică se vor păstra și proteja. Se va urmări diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat astfel încât să prioritizeze mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

În această zonă există un conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective, motiv pentru care autoritatea locală va stabili parametrii în care se vor realiza construcțiile pe parcelele aflate la limita dintre funcțiuni.

Regim de construire: izolat

Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale și dotări aferente, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Regim de înălțime: max. D(S)+P+1E+M/Er.

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane; demisolul se consideră nivel suprateran, iar subsolul se consideră nivel subteran. Configurația maximă admisă este S+P+1E+M(Er) sau D+P+1E. Nu este permis al doilea etaj neretras (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, Er – etaj retras).

Înălțimi maxime:

- Hmax cornișă/atic etaj neretras ≤ 7,50 m și Hmax coamă/atic etaj retras ≤ 11,50 m, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;

P.O.T. maxim: 35%, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

C.U.T. maxim: 1,05, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.



Retragere față de aliniament:

6,00 m/conform vecinătăților, potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Retrageri minime față de limitele laterale:

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Fac excepție clădirile amplasate într-un fond construit existent (edificate pe ambele parcele vecine laterale), reglementate prin PUZ anterior, pentru care regulile de amplasare vor fi stabilite conform PUZ-ului aprobat pentru zona respectivă, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Retrageri minime față de limitele posterioare:

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de:

- 6,00 m pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 30,00 m;
- 10,00 m pentru parcelele cu adâncimea mai mare de 30,00 m.

Fac excepție clădirile amplasate într-un fond construit existent, reglementate prin PUZ anterior, pentru care regulile de amplasare vor fi stabilite conform PUZ-ului aprobat pentru zona respectivă.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Prevederile Planului Urbanistic de Detaliu – Construire casă P+1E, carport și împrejmuire

Regim de construire: izolat

H cornișă: $\leq 7,50$ m

Retrageri minime față de limitele laterale:

- minimum 3,50 m față de limita laterală sudică;
- minimum 6,00 m față de limita laterală nordică.

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- minimum 6,00 m față de limita posterioară.

Se vor respecta următorii indicatori urbanistici:

- **P.O.T. maxim = 35%;**
- **C.U.T. maxim = 1,05;**
- retragerea față de aliniament = 6,00 m, pentru menținerea caracterului general al zonei.

Circulații și accesuri:

Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza din str. Phoenix, prin intermediul unei străzi de deservire a parcelelor ocupate în prezent de locuințe unifamiliale.

Se va dezmembra porțiunea de teren situată în fața parcelei identificate prin C.F. nr. 411657, care face obiectul prezentei documentații, urmând a fi cedată domeniului public în vederea întregirii profilului străzii de acces identificate în prezent prin C.F. nr. 408869.

Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va realiza în funcție de destinația construcțiilor și cu respectarea normelor în vigoare și a prevederilor PUG Dumbăvița.

Spații verzi:

Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniament, minimum 60% din suprafețe vor fi amenajate cu plantații înalte și medii.

Echipare tehnico-edilitară:

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice evacuarea apelor meteorice către domeniul public sau către proprietățile învecinate. Se propune realizarea unui bazin de retenție pentru preluarea apelor pluviale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Scopul documentației:

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se urmărește stabilirea modului de ocupare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate, precum și amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și construit existent.

Toate reglementările prezentului P.U.D. se vor subordona prevederilor stabilite prin 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>



Observații:

1. Autorizarea construcțiilor va fi condiționată de:
 - plantarea de arbori de talie mare la stradă și în interiorul parcelei, astfel: minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren și minimum un arbore la fiecare 5 ml de aliniament stradal;
 - dezmembrarea și cedarea către UAT Comuna Dumbrăvița a porțiunii de teren destinată lărgirii drumului din dreptul imobilului;
 - extinderea, bransarea și racordarea la rețelele edilitare existente.
2. Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință a terenului, este interzisă amenajarea locurilor de parcare în zona aliniamentului sau prin diminuarea spațiului verde aferent aliniamentului (grădina de fațadă), conform art. 34.14 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dumbrăvița.

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

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

Prezentul aviz are caracter tehnic și poate fi utilizat exclusiv în scopul aprobării Planului Urbanistic de Detaliu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

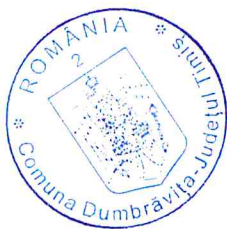
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe întreaga perioadă de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 23 din 05.02.2025, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița.

Emiterea avizului arhitectului-șef nu creează obligația autorității publice de a aproba ulterior documentația de urbanism.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____ . ____ . ____.

Primar,

Bugarin Horia Grigore



Arhitect șef,

dr. arh. Cârjan Roxana

Redactat,

arh. int. Batta Adelina

