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: http://www.primaria-dumbravita.ro

Nr. R82820 / 29.10.2026

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 82820 / 29.10.2026, adresată de **S.C. REAL PARTNER S.R.L.**, reprezentată prin Jivan Florin-Iosif, cu sediul în comuna Dumbrăvița, str. Sirius nr. 1, județul Timiș, privind documentația de urbanism **Plan urbanistic zonal – „Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 – Zonă de locuințe colective"**, elaborată de **S.C. ARHITECTIM S.R.L.**, prin arh. Simina Zbucea, specialist cu drept de semnătură R.U.R., proiect nr. 101/2026, în conformitate cu prevederile legislației aplicabile procedurii de elaborare și avizare a documentației de urbanism, cu respectarea dispozițiilor tranzitorii prevăzute de art. 582 din Legea nr. 169/2026, se emite:

AVIZ

Nr. 5/5.11.2026

Pentru Planul urbanistic zonal – **„Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 – Zonă de locuințe colective"**, aferent imobilelor situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, identificate prin C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, nr. cadastrale 414861 și 414866, având suprafața totală de **2.474 mp**.

Investitor: S.C. Real Partner S.R.L.

Proiectant: S.C. Arhitectim S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Simina Zbucea

1. Amplasare, delimitare și suprafața zonei studiate în P.U.Z.

Amplasare: Terenul este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în zona străzilor Nistru și Alexandru Macedon, fiind inclus în **celula urbană LFC 4C_2 Geza**, conform PUG Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023.

Delimitare: Amplasamentul se învecinează cu proprietăți private cu funcțiune predominant rezidențială, caracterizate prin prezența unor imobile de locuințe colective în regim P+2E și P+2E+Er, existente sau aflate în diferite stadii de autorizare și execuție. Accesul la amplasament este propus din strada Alexandru Macedon, prin intermediul unui culoar de acces reglementat prin documentația urbanistică.

Suprafața zonei generatoare a PUZ: C.F. nr. 414861 – 1.237 mp; C.F. nr. 414866 – 1.237 mp; Suprafața totală: 2.474 mp.

2. Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și ale Regulamentului local de urbanism

PUG Dumbrăvița – H.C.L. nr. 140/25.10.2023

- **UTR:** LFC 4C_2 Geza – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.
- **Zonificare funcțională:** Lc – zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, destinată locuințelor în condominiu (semicolective sau colective) și dotărilor aferente.
- **Funcțiuni admise:** locuințe colective și echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- **Funcțiuni admise cu condiționări:** comerț și servicii complementare locuirii, cu respectarea condițiilor de compatibilitate funcțională și a cerințelor de protecție a locuirii.
- **Suprafața minimă a parcelei:** 1.200 mp, cu asigurarea a minimum 100 mp pentru fiecare unitate locativă.
- **Front stradal minim:** 24,00 m.
- **P.O.T. maxim:** 40%.
- **C.U.T. maxim:** 1,80.
- **Regim maxim de înălțime:** maximum patru niveluri supraterane, în configurațiile S+P+2E+Er/M sau D+P+2E.
- **Înălțime maximă la cornișă/aticul ultimului nivel neretras:** 11,50 m.
- **Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras:** 15,50 m.
- **Retragere față de aliniament:** 6,00 m sau conform vecinătăților, în condițiile prevăzute de PUG.
- **Retrageri laterale:** minimum înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu excepțiile prevăzute de RLU pentru fondul deja construit, reglementat prin PUZ anterior aprobat.

- **Retragere posterioară:** minimum înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 10,00 m pentru cele cu adâncimea peste 30,00 m, cu excepțiile prevăzute de RLU.
- **Spații verzi:** minimum 20% din suprafața parcelei, cu respectarea obligațiilor de plantare prevăzute de PUG.
- **Parcaje:** minimum două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, la care se adaugă necesarul aferent funcțiunilor complementare.
- **Echipare edilitară:** racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor.

PUZ aprobat anterior – H.C.L. nr. 69/24.08.2020

- Amplasamentul face parte din zona reglementată prin documentația „Zonă de locuințe colective", aprobată prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020. Modificarea propusă va avea în vedere reglementările urbanistice aprobate anterior, în măsura în care acestea sunt aplicabile, precum și corelarea lor cu PUG Dumbrăvița aprobat în anul 2023 și cu situația urbanistică actuală a vecinătăților.

3. Prevederile Planului urbanistic zonal propus

„Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 – Zonă de locuințe colective"

- **UTR propus:** nu se modifică
- **Regim de construire:** nu se modifică
- **Funcțiuni predominante la nivel de UTR:** nu se modifică - locuințe colective cu servicii la parter, în cadrul celulei urbane LFC 4C_2 Geza.
- **Funcțiune dominantă:** locuințe colective (multifamiliale).
- **Funcțiuni complementare:** comerț, servicii și alte activități terțiare compatibile cu locuirea, în condițiile prevăzute de RLU.
- **Suprafața reglementată a parcelelor generatoare:** 2.474 mp, cu propunerea de alipire a celor două imobile.
- **P.O.T. maxim:** 40%.
- **C.U.T. maxim:** 1,80.
- **Regim de înălțime înscris în documentația depusă:** D(S)+P+2E+Er/M, necesitând corelarea cu configurațiile maxime admise prin PUG - S+P+2E+Er/M sau D+P+2E.
- **H maximă la cornișă:** 11,50 m.
- **H maximă la coamă/atic:** 15,50 m.
- **Retrageri propuse:** nord, sud și est – H/2, minimum 3,00 m; vest – 10,00 m, necesitând justificarea raportării la prevederile PUG și PUZ aprobat anterior.
- **Spații verzi:** minimum 20% din suprafața parcelei, respectiv minimum 494,80 mp.
- **Bilanț teritorial înscris în documentație:** suprafață construită maximum 989,60 mp; circulații, alei și parcaje maximum 989,60 mp; spații verzi minimum 494,80 mp.
- **Capacitate locativă utilizată în soluția de mobilare:** 17 apartamente.
- **Parcaje propuse:** 44 locuri, dintre care 34 aferente locuințelor și 10 aferente serviciilor; sunt prevăzute inclusiv 24 locuri de parcare în sisteme mecanizate etajate.
- **Circulații și accese:** acces auto și pietonal din strada Alexandru Macedon, prin culoarul de acces prevăzut în documentație cu lățime de 6,00 m a accesului.
- **Echipare edilitară:** alimentare cu apă și canalizare menajeră prin racordare la sistemele publice, cu respectarea condițiilor impuse de Aqua Dumbrăvița S.R.L.; colectarea și gestionarea apelor pluviale în incintă, prin sistem de retenție și echipamente de pretratare, conform soluției tehnice ce urmează să fie corelată în documentație.

4. Observații și condiții de corelare a documentației

4.1. Circulații, accesuri și intervenții în situații de urgență

Verificarea și demonstrarea accesibilității autospecialelor de intervenție, inclusiv a gabaritelor, razelor de racordare și posibilităților de manevrare și întoarcere, în raport cu reglementările tehnice aplicabile.

Clarificarea îndeplinirii condiției impuse prin avizul favorabil al Comisiei de circulație referitoare la obținerea avizului IPJ Timiș – Serviciul Rutier.

4.2. Echipare tehnico-edilitară

Corelarea soluției de alimentare cu apă și canalizare menajeră cu avizul Aqua Dumbrăvița, care condiționează preluarea obiectivului în rețelele publice de dezvoltarea prealabilă a rețelelor din zonă.

Corelarea capacității separatorului de hidrocarburi cu debitele rezultate din calcule și cu soluția tehnică propusă.

4.3. Avize și condiționări

Clarificarea aplicabilității avizului Delgaz Grid, care identifică în text doar CF nr. 414861, deși documentația PUZ reglementează imobilele înscrise în CF nr. 414861 și 414866.

Clarificarea aplicabilității notificării DSP Timiș, care identifică expres doar CF nr. 414861, și confirmarea faptului că analiza și condițiile stabilite se referă la întregul amplasament reglementat.

Autorizarea construcțiilor va fi condiționată de asigurarea plantării arborilor de talie mare în interiorul parcelei și în aliniamentul stradal, conform prevederilor RLU aferent PUG Dumbrăvița, respectiv minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren. Pentru suprafața totală de 2.474 mp se va asigura plantarea a minimum 25 de arbori în interiorul parcelei. Numărul și amplasarea acestora vor fi evidențiate în planșa de mobilare urbanistică, cu respectarea condițiilor aferente spațiilor verzi și parcajelor propuse.

Indiferent de regimul funcțional și categoria de folosință, este interzisă amenajarea locurilor de parcare în aliniamente sau prin ocuparea spațiilor verzi de aliniament (grădini de fațadă), conform art. 34 alin. (34.14) din RLU aferent PUG Dumbrăvița. Amplasarea parcajelor, inclusiv a sistemelor mecanizate etajate, se va corela cu limitele de implantare, retragerile obligatorii și obligațiile de plantare.

Teritoriul care face obiectul prezentului PUZ a fost reglementat anterior prin PUZ „Zonă de locuințe colective", aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020, și prin PUG Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, cu Avizul arhitectului-șef al Consiliului Județean Timiș nr. 78/10.08.2023. Modificările propuse vor fi corelate cu reglementările urbanistice aprobate anterior și cu prevederile PUG în vigoare, inclusiv cu cele aplicabile zonei Lc din cadrul UTR LFC 4C_2 Geza.

5. Mențiuni finale

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa „Reglementări urbanistice" anexat și vizat. Emiterea avizului se realizează cu respectarea etapelor de informare și consultare a publicului prevăzute de legislația aplicabilă procedurii.

Elaboratorul, specialiștii cu drept de semnătură și beneficiarul documentației P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, corelarea pieselor scrise și desenate și respectarea prevederilor legale aplicabile, potrivit competențelor și responsabilităților ce le revin, inclusiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 și ale Ordinului M.D.L.P.A. nr. 1022/2026, cu respectarea dispozițiilor tranzitorii prevăzute la art. 582 din Legea nr. 169/2026.

Prezentul aviz al arhitectului-șef are caracter tehnic, nu se supune deliberării Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în conformitate cu art. 124 alin. (6) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, și poate fi utilizat exclusiv în scopul aprobării documentației P.U.Z.

Proiectul pentru autorizarea construirii (PAC) și proiectul tehnic de execuție (PTE) se pot întocmi numai după aprobarea P.U.Z., cu respectarea întocmai a reglementărilor urbanistice aprobate, a Regulamentului local de urbanism aferent și a condițiilor prevăzute în avizele și acordurile emise de autoritățile competente.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1003/16.12.2025, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița, inclusiv a eventualelor prelungiri legal acordate.

Primar,
Horia Grigore BUGARIN

ROMÂNIA Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș

Arhitect-șef,
dr. arh. Roxana CÂRJAN

Redactat,
arh. int. Adelina Maria BATTA