ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIŢA
PRIMAR HORIA BUGARIN

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

Nr. 76035 /24.09.2026

P R O I E C T D E H O T Ă R Â R E

privind aprobarea modificării simplificate a Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, în vederea îndreptării unei erori materiale aferente imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului comunei Dumbrăvița nr. 76036/24.09.2026;

Raportul de specialitate și referatul tehnic de specialitate al Arhitectului-șef al comunei Dumbrăvița nr. 76038/24.09.2026;

- solicitarea privind îndreptarea erorii materiale aferente imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița, înregistrată sub nr. 75813/23.09.2026;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale comunei Dumbrăvița, aprobate prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, elaborate de S.C. PROCAD S.R.L.;
- documentația aferentă procedurii de evaluare de mediu a PUG și Avizul de mediu pentru PUG nr. 233/2013, emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului nr. 2 din 25.11.2019;
- analiza comparativă între documentația PUG evaluată în procedura de mediu și documentația PUG aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, din care rezultă, pentru arealul C.F. nr. 409622, diferențe de structură urbanistică și de codificare/delimitare a UTR-urilor;
- punctul de vedere favorabil nr. 39012/02.04.2026, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- adresa Primăriei Comunei Dumbrăvița nr. 66090/12.08.2026, prin care a fost reținut, la pct. 4.1, necesarul de 9.880 mp;
- adresele Direcției Județene de Mediu Timiș nr. 6074/AAA/28.11.2025, nr. 130/AAA/16.01.2026 și nr. 2600/R/02.06.2026;
- Certificatul de urbanism nr. 738/30.10.2023 și avizul de oportunitate nr. 6/25.03.2024;
- Planșa Reglementări Urbanistice U4 aferentă propunerii PUZ;
- Planșa Studiu Cvartal U3 aferentă propunerii PUZ;
- adresa beneficiarilor ATO Imobiliare Projects S.R.L. și Tur Residence S.R.L. înregistrată la Primăria Dumbrăvița sub nr. 76351/ 25.09.2026, prin care se solicită corectarea PUG.
- Memoriul general PUG, care identifică deficitul de spații verzi amenajate și fundamentează dezvoltarea rețelei verzi, inclusiv spațiile verzi publice, cele aferente dotărilor, agrementului, protecției lacurilor/cursurilor de apă și culoarelor de protecție;
- documentația PUZ aflată în elaborare pentru C.F. nr. 409622, utilizată exclusiv ca element de identificare și verificare a situației din teren, fără ca soluțiile sale să fie aprobate prin prezenta hotărâre;
- procesul-verbal / avizul consultativ al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. _____/__.__.2026;
- punctul de vedere al comisiei de avizare competente potrivit art. 60 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/2026 nr. _____/__.__.2026;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Dumbrăvița;

Ținând seama de faptul că forma finală a PUG trebuie să integreze condițiile rezultate din procedura de evaluare de mediu și că, potrivit procedurii de elaborare/actualizare a PUG, forma finală supusă aprobării trebuie verificată sub aspectul conformității cu avizul autorității competente pentru protecția mediului;

Ținând seama de art. 60 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și de Ordinul MDLPA nr. 1022/2026, potrivit cărora modificarea simplificată a PUG poate îndrepta necorelări între piesele documentației sau omisiuni, fără a putea constitui, sub aparența

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

unei erori materiale, o modificare a zonificării funcționale ori a reglementărilor urbanistice de fond;

În temeiul art. 119 alin. (1) și alin. (2) lit. b) din Legea nr. 169/2026, coroborate cu art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. (1) Se aprobă modificarea simplificată a Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, pentru îndreptarea necorelării materiale identificate în arealul imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița, în suprafață de 100.000 mp, **în sensul că suprafața afectată destinației de spațiu verde asupra acestui imobil este de maximum 9.880 mp**, restul suprafeței revenind la structura urbanistică cu caracter predominant rezidențial, astfel cum a fost cuprinsă în documentația care a făcut obiectul evaluării de mediu (M2 UTR4 și M2 UTR5).

(1^1) Prezenta hotărâre produce efecte de la data adoptării.

(2) Neconcordanța care fundamentează procedura rezultă din comparația dintre documentația aferentă evaluării de mediu a PUG și forma PUG aprobată: în documentația evaluată de mediu, arealul analizat era cuprins predominant în M2 UTR4 și M2 UTR5, cu caracter predominant rezidențial și cu zonă de protecție față de Pădurea Verde, în timp ce forma aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023 delimitează în același areal UTR-urile VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFCD5_1.

(3) Din analiza comparativă a documentației care a stat la baza emiterii avizului de mediu pentru PUG cu documentația aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023 rezultă o necorelare în transpunerea structurii urbanistice și a delimitării unităților teritoriale de referință aferente arealului analizat. Îndreptarea acestei necorelări are ca scop restabilirea concordanței dintre piesele documentației PUG aprobate și documentația care a parcurs procedura de evaluare de mediu, cu respectarea condițiilor și obiectivelor de mediu care au fundamentat emiterea avizului de mediu.

(4) Îndreptarea erorii materiale se realizează exclusiv în limitele necesare restabilirii acestei concordanțe și nu constituie o nouă opțiune de dezvoltare urbanistică și nici o modificare autonomă a reglementărilor PUG, ci corectarea necorelării dintre documentația evaluată și avizată din punct de vedere al protecției mediului și forma aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023.

Art. 2. (1) La stabilirea formei corectate se va asigura respectarea integrală a condițiilor Avizului de mediu al PUG și a obiectivelor de mediu care au fundamentat aprobarea documentației, cu menținerea continuității rețelei verzi și a funcției de protecție a spațiilor verzi.

(2) Corectarea va conserva suprafața, continuitatea și distribuția funcțională a spațiilor verzi avute în vedere în procedura de evaluare de mediu, inclusiv relația arealului cu Pădurea Verde, Acumularea Dumbrăvița și rețeaua verde prevăzută la nivelul localității, iar documentația tehnică anexată va demonstra această continuitate prin suprapunere grafică și bilanț comparativ.

(3) Nu se admite ca îndreptarea erorii materiale să conducă la diminuarea necesarului de spații verzi, la fragmentarea rețelei verzi sau la pierderea suprafețelor de protecție asumate prin documentația evaluată de mediu, fără parcurgerea procedurilor legale și fără acordul autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 3. (1) În documentația PUG, necesarul de spații verzi este fundamentat la nivelul întregii localități, în condițiile existenței unui deficit semnificativ de spații verzi amenajate raportat la populație; prin urmare, verificarea erorii materiale se va realiza și prin raportare la bilanțul general al spațiilor verzi și la ținta de minimum 26 mp/locuitor.

(2) Pentru arealul imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița, dimensionarea spațiilor verzi se stabilește definitiv la suprafața prevăzută la art. 1 alin. (1).

(3) În cazul PUZ aflat în elaborare pentru C.F. nr. 409622, documentația analizată indică 190 locuitori și un necesar de 4.940 mp spațiu verde la 26 mp/locuitor, însă reglementarea permite maximum două unități

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

locative/parcelă. În ipoteza utilizării capacității maxime de 152 unități locative și a unui coeficient de 2,5 persoane/unitate, populația potențială este de aproximativ 380 locuitori, iar necesarul corespunzător este de aproximativ 9.880 mp spațiu verde. Suprafața de 9.880 mp acoperă **integral și definitiv** obligația de asigurare a spațiului verde aferentă imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița.

(4) Suprafețele verzi aferente parcelelor, spațiile verzi de aliniament și spațiile cu rol de bioretenție pot completa sistemul verde local potrivit reglementărilor aplicabile, însă echivalarea lor cu suprafețele de spațiu verde public/UTR verde prevăzute în PUG se va face numai în măsura permisă de PUG, de legislația privind spațiile verzi și de condițiile avizului de mediu.

Art. 4. (1) Se menține și se protejează funcția de rețea verde corespunzătoare UTR VA5C_3, ca element al continuității sistemului de spații verzi și al satisfacerii necesarului de spațiu verde, în corelare cu documentația care a parcurs evaluarea de mediu, cu forma corectată a PUG și cu propunerea PUZ înaintată de beneficiari. În arealul imobilului înscris în C.F. nr. 409622 Dumbrăvița, UTR VA5C_3 se restrânge la suprafața de 9.880 mp prevăzută la art. 1 alin. (1), care păstrează destinația de spațiu verde, restul suprafeței imobilului urmând structura urbanistică prevăzută la același articol.

(2) Orice echivalare cantitativă ori repoziționare a suprafețelor verzi se poate realiza numai pe baza unei suprapuneri grafice și a unui bilanț comparativ care demonstrează cel puțin echivalența cantitativă, continuitatea funcțională și menținerea rolului ecologic și de protecție, cu respectarea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

(3) Zona de protecție de 50 m față de Acumularea Dumbrăvița, zona inundabilă cu interdicție de construire, măsurile de retenție și bioretenție, grădinile de ploaie, suprafețele permeabile și evacuarea controlată a apelor pluviale se mențin ca obligații de reglementare în documentațiile subsecvente, în condițiile avizelor de specialitate.

Art. 5. (1) Documentația tehnică de îndreptare a erorii materiale cuprinde:

- planșa PUG aferentă variantei care a făcut obiectul evaluării de mediu, cu identificarea M2 UTR4, M2 UTR5 și a zonei de protecție;
- planșa PUG aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, cu identificarea VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFCD5_1;
- suprapunerea georeferențiată a celor două variante, cu evidențierea diferențelor de suprafață și de delimitare;

Art. 6. Documentația PUZ pentru C.F. nr. 409622 nu constituie temei pentru stabilirea formei corecte a PUG **și nu este aprobată prin prezenta hotărâre.** Soluțiile PUZ vor fi analizate ulterior, distinct, numai în raport cu PUG corectat și cu toate condițiile de mediu, de spații verzi, de protecție a acumulării și de infrastructură.

Art. 7. Toate celelalte prevederi ale PUG și RLU aprobate prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023 rămân neschimbate.

Art. 8. Serviciul de Urbanism va asigura integrarea pieselor corectate în evidența PUG și în baza de date urbanistică numai după îndeplinirea condițiilor și obținerea punctelor de vedere prevăzute în prezenta hotărâre.

Art. 9. Secretarul general al comunei Dumbrăvița va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului - Județul Timiș, Primarului comunei Dumbrăvița, Serviciului de Urbanism, autorității competente pentru protecția mediului, elaboratorului PUG și persoanelor interesate și o va aduce la cunoștință publică, potrivit legii.

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General UAT Dumbrăvița
Ramona Diana MARINCHI

ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIŢA
PRIMAR HORIA BUGARIN

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

SERVICIUL DE URBANISM
Nr. 76038/ 24.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE / REFERAT TEHNIC DE SPECIALITATE

privind modificarea simplificată a PUG Dumbrăvița pentru C.F. nr. 409622 - analiza necorelării cu documentația evaluată de mediu și a necesarului de spații verzi

PUG Dumbrăvița și RLU aferent au fost aprobate prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023. Pentru C.F. nr. 409622, S = 100.000 mp, analiza comparativă a documentelor disponibile evidențiază o diferență între structura urbanistică a variantei care a făcut obiectul evaluării de mediu și structura din PUG aprobat.

În documentația aferentă avizului de mediu, terenul era inclus predominant în M2 UTR4 și M2 UTR5, cu caracter predominant rezidențial, precum și într-o zonă de protecție față de Pădurea Verde. În PUG aprobat, același areal este delimitat în VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFCD5_1. Această diferență trebuie explicată documentar înainte de calificarea juridică a intervenției.

Analiza traseului documentar evidențiază că necorelarea s-a produs între documentația care a parcurs evaluarea de mediu și forma PUG aprobată, în etapa de transpunere/redactare finală și codificare a structurii UTR. Avizul de mediu și documentația aferentă acestuia constituie reperul documentar pentru identificarea structurii urbanistice evaluate, iar documentația tehnică de îndreptare va individualiza exact diferența și modul de restabilire a concordanței.

În raport cu art. 60 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/2026, intervenția propusă are natura unei îndreptări a necorelării dintre piesele/documentațiile succesive ale PUG: nu introduce o opțiune urbanistică nouă, ci urmărește restabilirea concordanței cu structura urbanistică supusă evaluării de mediu și cu obligațiile de mediu care au fundamentat avizarea PUG. Corectarea se limitează strict la elementele demonstrate prin documentația comparativă și nu poate fi extinsă la soluțiile urbanistice propuse ulterior prin PUZ.

Din perspectiva mediului și a spațiilor verzi, PUG pornește de la existența unui deficit semnificativ de spațiu verde amenajat, aproximativ 14,88 mp/locuitor în situația existentă, și propune extinderea rețelei verzi. Memoriul PUG inventariază ca relevante spațiile verzi publice, cele aferente dotărilor publice, cele de agrement, spațiile de protecție a lacurilor/cursurilor de apă și culoarele de protecție. În consecință, orice corectare trebuie testată nu doar geometric, ci și prin efectul asupra bilanțului verde la nivelul localității.

Pentru PUZ-ul aflat în elaborare, RLU indică 190 locuitori și 4.940 mp necesar de spațiu verde la 26 mp/locuitor. Întrucât reglementarea permite maximum două unități locative/parcelă, analiza transmisă arată că, la capacitatea maximă de 152 unități și 2,5 persoane/unitate, populația potențială poate ajunge la aproximativ 380 locuitori, ceea ce conduce la un necesar de aproximativ 9.880 mp. Numărul maxim de unități locative trebuie deci stabilit expres, iar necesarul de spațiu verde, dotările, parcajele și capacitatea infrastructurii trebuie recalculate în consecință.

Totodată, VA5C_3 are rol de rețea verde distinctă. În lipsa unei echivalențe cantitative și funcționale demonstrate, suprafața, poziția și continuitatea acesteia nu pot fi considerate indiferente. Orice repoziționare sau echivalare trebuie demonstrată prin suprapunere grafică și bilanț comparativ și trebuie să păstreze continuitatea rețelei verzi și condițiile avizului de mediu.

Se mențin ca elemente de protecție: zona de 50 m față de Acumularea Dumbrăvița, zona inundabilă cu interdicție de construire, bazinele de retenție, separatoarele de hidrocarburi, sistemele de bioretenție, grădinile de ploaie, pavajele permeabile și evacuarea controlată a apelor pluviale, acestea fiind relevante atât pentru protecția acumulării, cât și pentru funcționarea infrastructurii verzi-albastre.

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

Concluzie

Documentația comparativă fundamentează modificarea simplificată prin identificarea traseului documentar al erorii: varianta evaluată de mediu -> condițiile avizului de mediu -> forma finală a PUG -> forma aprobată prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023. Îndreptarea va individualiza exact necorelarea, va cuantifica efectul asupra UTR-urilor și spațiilor verzi și va restabili concordanța fără introducerea unei noi opțiuni de zonificare.

ARHITECT-ȘEF,
dr. arh. Roxana CÂRJAN
Data: __.__.2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIŢA
PRIMAR HORIA BUGARIN

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

PRIMAR
Nr. 76036/24.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind modificarea simplificată a PUG Dumbrăvița pentru îndreptarea necorelării aferente C.F. nr. 409622

PUG Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, reprezintă cadrul general de reglementare urbanistică al comunei. În aplicarea sa a fost identificată, pentru arealul C.F. nr. 409622, o diferență între structura urbanistică reprezentată în documentația care a făcut obiectul evaluării de mediu și cea cuprinsă în forma PUG aprobată.

Documentația aferentă evaluării de mediu indică pentru arealul analizat, predominant, M2 UTR4 și M2 UTR5, cu caracter rezidențial și cu zonă de protecție față de Pădurea Verde, în timp ce PUG aprobat delimitează VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFCD5_1. Compararea acestor etape documentare evidențiază necorelarea ce face obiectul îndreptării, iar avizul de mediu și **documentația care a stat la baza acestuia reprezintă reperul pentru conservarea obiectivelor de mediu**, a continuității rețelei verzi și a necesarului de spații verzi.

Clarificarea are o importanță deosebită pentru sistemul de spații verzi. PUG constată un deficit de spații verzi amenajate și urmărește realizarea unei rețele verzi coerente, incluzând spații publice, agrement, protecția lacurilor și culoare de protecție. În acest context, îndreptarea nu trebuie să diminueze bilanțul de spații verzi și nici să fragmenteze continuitatea rețelei verzi asumate prin documentația evaluată de mediu.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului, necesarul de spațiu verde trebuie dimensionat în raport cu capacitatea maximă reală de locuire. Analiza documentației PUZ arată că valoarea de 4.940 mp, calculată pentru 190 locuitori, trebuie reverificată în raport cu numărul maxim de unități locative admisibile; la aproximativ 380 locuitori, necesarul la 26 mp/locuitor ar fi de aproximativ 9.880 mp.

În același timp, modificarea simplificată prevăzută de art. 60 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 169/2026 nu poate fi utilizată pentru o nouă zonificare funcțională. De aceea, proiectul de hotărâre condiționează corectarea de punctul de vedere/reconfirmarea autorității competente pentru protecția mediului, de consultarea CTATU și de punctul de vedere al comisiei de avizare competente.

Față de cele prezentate, propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre privind modificarea simplificată a PUG, în vederea îndreptării erorii materiale identificate pentru arealul C.F. nr. 409622, prin restabilirea concordanței dintre documentația evaluată și avizată din punct de vedere al protecției mediului și forma PUG aprobată, cu conservarea obligațiilor privind rețeaua verde și necesarul de spații verzi.

PRIMAR,
Horia-Grigore BUGARIN

Data: __.__.2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIŢA
PRIMAR HORIA BUGARIN

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro