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. 39012 / 02.04.2026

Către,
SC ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL
cu sediul în jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Moise Doboșan, nr. 5, SAD 2, spațiul 5
tel. 0756 815 802, email stamod3@gmail.com

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Primăria comunei Dumbrăvița cu nr. 39012/02.04.2026, în scopul obținerii unui punct de vedere favorabil privind documentația PUZ - „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare", pentru imobilul identificat prin CF nr. 409622, vă comunicăm faptul că:

Având în vedere că propunerea reglementează și integrează spațiile verzi în sistemul verde al comunei, asigură legătura cu zona lacului și include soluții de tip SuDS (sisteme de drenaj urban durabil), precum și clarificări privind irigațiile, drenajul, întreținerea, iluminatul și mobilierul urban,

Primăria Comunei Dumbrăvița își exprimă punctul de vedere favorabil față de soluția propusă, apreciind că aceasta răspunde cerințelor de integrare peisageră și de echilibru funcțional. Toate reglementările și condițiile stabilite prin prezentul punct de vedere favorabil vor face parte integrantă din documentația de urbanism de tip PUZ, care va fi înaintată Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița spre adoptare. În acest sens, anexăm planșa U.3 – Studiu de cvartal, planșa U.9 – Culoare ecologice, precum și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare".

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore

ROMÂNIA 2 Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș

Secretar General U.A.T.,
MARINCHI Ramona Diana

Arhitect-șef/ Urbanist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
stud. arh. PODINĂ Florina

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. 66090 / 12.08.2026

Către: ATO IMOBILIARE PROJECTS S.R.L.
cu sediul în municipiul Timișoara, str. Moise Doboșan nr. 5, județul Timiș
Spre știință: Direcția Județeană de Mediu Timiș
Adresa: B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timişoara, jud. Timiş, CP: 300210
e-mail: office@djmtm.anmap.gov.ro. Tel.: 0256.49 17 95;

Având în vedere solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Primăria Comunei Dumbrăvița cu nr. **66090/07.08.2026**, privind emiterea unei hotărâri a Consiliului Local pentru îndreptarea unei erori materiale referitoare la imobilul înscris în **CF nr. 409622, în suprafață de 100.000 m²**, vă comunicăm următoarele:

În urma analizei comparative prin raportare la documentația aferentă avizului de mediu al PUG, RLU și planșele PUG Dumbrăvița aprobate prin HCL nr. 140/25.10.2023, RLU PUZ din 30.03.2026 și planșa U.5 „Reglementări urbanistice" – 2026, **rezultă că pentru arealul analizat există diferențe între structura urbanistică în varianta evaluată prin avizul de mediu și cea prin PUG-ul aprobat.**

În documentația aferentă avizului de mediu, terenul era inclus predominant în **M2 UTR4 și M2 UTR5**, cu caracter rezidențial și zonă de protecție față de Pădurea Verde, în timp ce **PUG**-ul aprobat îl delimitează în **VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFC5D_1**. PUZ-ul preia în principal reglementările PUG aprobat, fiind necesară însă clarificarea corespondenței UTR-urilor, conservării VA5C_3, respectării raportului funcțional în zonele mixte și dimensionării spațiilor verzi în raport cu populația maximă admisă.

Aspect analizat	*Documentația aferentă avizului de mediu*	*PUG aprobat HCL nr. 140/2023*	*PUZ propus*	*Aspect de clarificat*
Structura urbanistică	*Arealul cuprins în M2 UTR4 și M2 UTR5, cu caracter predominant rezidențial.*	*Teritoriul este împărțit în VA5C_3, M5C_3, M5C_4, LFC5C_2 și LFC5D_1.*	*PUZ reglementează 100.000 m² prin Lu, Lu+DS, DS, VA, IS și circulații.*	*Modul în care modificarea structurii UTR față de varianta evaluată de mediu afectează condițiile avizului de mediu.*
Zone rezidențiale – LFC5C_2 / LFC5D_1	*Predominant locuire individuală cu regim redus de înălțime.*	*POT 35%, CUT 1,05, spațiu verde – minimum 30%; pentru LFC5D_1 sunt prevăzute și măsuri de diversificare funcțională și mobilitate durabilă.*	*Lu și Lu+DS preiau, în principal, indicatorii PUG.*	*Amplasarea efectivă a dotărilor și spațiilor verzi în UTR-urile pentru care PUG identifică aceste necesități.*
M5C_4 – zonă mixtă	*Nu era individualizată în această formă.*	*Locuirea și funcțiunile complementare trebuie să reprezinte fiecare minimum 40% din suprafața construită desfășurată a UTR.*	*Lu+DS permite, la nivel de parcelă, locuire exclusivă, funcțiune mixtă sau servicii exclusive.*	*Respectarea ponderii minime de 40% pentru fiecare componentă.*
VA5C_3 – rețea verde	*Rețea de spații și conexiuni verzi distribuite în teritoriu, inclusiv spre acumulare și Pădurea Verde.*	*VA5C_3 este UTR distinct, cu funcțiune verde determinantă; reducerea sau schimbarea destinației nu este permisă.*	*Lot 37 – 5.000 m², POT 10%, CUT 0,30, completată cu spații verzi de aliniament și „stradă verde".*	*În lipsa echivalenței cantitative, suprafața, poziția și continuitatea zonei VA5C_3 și ale rețelei verzi pot fundamenta o echivalare calitativă.*
Parcela 36 – DS	*Nu exista o delimitare DS echivalentă.*	*Indicatorii DS/M/IS sunt aplicabili numai în UTR-uri corespunzătoare.*	*3.132 m², POT 50%, CUT 1,80; dotări și servicii, cu sport/agrement admis condiționat.*	*Suprapunerea cu UTR-urile PUG, în special în raport cu VA5C_3.*

Aspect analizat	*Documentația aferentă avizului de mediu*	*PUG aprobat HCL nr. 140/2023*	*PUZ propus*	*Aspect de clarificat*
Parcela 38 – IS	*Nu exista delimitarea actuală în aceeași formă.*	*Funcțiunea este posibilă în UTR-uri M/IS corespunzătoare.*	*4.755 m², POT 50%, CUT 1,80.*	*Confirmarea încadrării efective în M5C_3/M5C_4 sau într-o zonă IS.*
Spații verzi și mediu	*Rețea verde distribuită, cu legături ecologice și plantații de protecție.*	*PUG introduce VA5C_3 și obligații distincte privind spațiile verzi și continuitatea ecologică.*	*5.000 m² VA, aprox. 2.800 m² spații verzi de aliniament, grădini de ploaie, bioretenție, bazin de retenție și soluții SuDS.*	*Dacă PUZ păstrează funcțional-spațial rețeaua verde evaluată de mediu și dacă spațiile verzi sunt suficiente pentru populația maximă permisă.*
Circulații și mobilitate	*Legături verzi și circulații integrate structurii propuse.*	*PUG urmărește continuitatea rețelei, mobilitatea pietonală și velo.*	*Străzi de 12 m și 20 m, lărgirea DE252 și DE258 la 16 m, trotuare, piste velo și plantații.*	*Continuitatea cu traseele PUG și cu documentațiile aprobate în vecinătate.*

4. Corelări necesare

4.1. Calculul populației și al necesarului de spațiu verde

- RLU PUZ indică o populație maximă de 190 locuitori și un necesar de 4.940 m² spațiu verde, calculat la 26 m²/locuitor, aparent pentru 76 de unități locative. Regulamentul permite însă maximum două unități locative/parcelă, precum și posibilitatea reparcelării, ceea ce poate conduce la o capacitate de locuire superioară. În ipoteza a 152 de unități locative și a unui coeficient de 2,5 persoane/unitate, populația potențială ar fi de aproximativ 380 locuitori, iar necesarul de spațiu verde de 9.880 m².
- Se impune, prin urmare, stabilirea explicită a numărului maxim de unități locative și recalcularea corespunzătoare a populației, spațiilor verzi, dotărilor, parcajelor și capacității infrastructurii.

4.2. Protecția acumulării și gestionarea apelor

- PUZ prevede măsuri adecvate privind protecția acumulării și managementul apelor: zona de protecție de 50 m, zona inundabilă cu interdicție de construire, bazin de retenție, separator de hidrocarburi, sisteme de bioretenție, grădini de ploaie, pavaje permeabile și evacuarea controlată a apelor pluviale. Aceste măsuri se apreciază ca fiind favorabile și se recomandă menținerea lor ca obligații ferme în RLU, planul de acțiune și condițiile de autorizare.

5. Clarificări necesare:

- corelarea listei UTR-urilor cu suprapunerea reală asupra terenului;
- stabilirea expresă a statutului juridic, modului de amenajare, întreținere și etapizare a parcelei 37;
- introducerea ca obligație măsurabilă și verificabilă a raportului funcțional prevăzut pentru M5C_4;
- demonstrarea, prin suprapunere grafică, a conservării continuității VA5C_3, precum și a relației cu rețeaua verde prevăzută în documentația aferentă avizului de mediu;
- verificarea încadrării parcelelor 36 – DS și 38 – IS în UTR-urile corespunzătoare din PUG;

În concluzie, din analiza comparativă rezultă că structura urbanistică a arealului din PUG-ul aprobat diferă de cea care a stat la baza avizului de mediu, iar PUZ-ul propus se raportează în principal la reglementările PUG aprobate. PUZ-ul este, în principiu, compatibil cu PUG din perspectiva principalilor indicatori urbanistici, cu clarificări privind:

- efectele modificării structurii UTR față de documentația evaluată de mediu;
- identificarea și suprapunerea corectă a UTR-urilor;
- îmbunătățirea funcționalității și continuității VA5C_3 și a rețelei verzi;
- respectarea raportului funcțional prevăzut pentru M5C_4;
- corelarea capacității maxime de locuire cu necesarul de spații verzi și infrastructură;
- statutul și modalitatea de amenajare a parcelei 37.

În consecință, considerăm necesară suprapunerea comparativă a documentației aferente avizului de mediu, a PUG-ului aprobat și a PUZ-ului propus, însoțită de bilanțuri pe UTR, precum și corelarea RLU PUZ cu rezultatele acestei verificări.

PRIMAR,
Horia Grigore BUGARIN

ROMÂNIA Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș

Arhitect-șef,
dr.arh. Roxana CÂRJAN

Către: **COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ**

Str. Petőfi Sándor nr. 31, 307160 Dumbrăvița, jud. Timiș

În atenția domnului Primar Horia Grigore Bugarin și a doamnei Arhitect-șef, dr. arh. Roxana Cârjan

De la: **ATO IMOBILIARE PROJECTS S.R.L.,**
Timișoara, str. Moise Doboșan nr. 5, SAD 2, spațiul 5, jud. Timiș

TUR RESIDENCE S.R.L.,
Timișoara, str. Moise Doboșan nr. 5, SAD 2, spațiul 5, jud. Timiș

Ref.: adresa emisă de Primăria Dumbrăvița sub nr. 66090 din 12.08.2026

Obiect: răspuns la adresa nr. 66090/12.08.2026 și reiterarea solicitării de adoptare a hotărârii Consiliului Local pentru îndreptarea erorii materiale din PUG-ul aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Stimate domnule Primar,
Stimată doamnă Arhitect-șef,

Subscrisele, **ATO IMOBILIARE PROJECTS S.R.L.,** cu sediul în Timișoara, str. Moise Doboșan nr. 5, SAD 2, spațiul 5, jud. Timiș, CUI 48632575, J2023003078357, **TUR RESIDENCE S.R.L.,** cu sediul în Timișoara, str. Moise Doboșan nr. 5, SAD 2, spațiul 5, jud. Timiș, CUI 48632516, J2023003076355, reprezentate prin administrator, și

Ambele având sediul ales pentru corespondență la SCPA Marian, Popa și Asociații, cu sediul în Timișoara, B-dul Revoluției din 1989 nr. 11, ap. 9, județul Timiș

Având în vedere faptul că, prin adresa nr. 66090/12.08.2026 ne-ați solicitat o serie de corelări și clarificări, însă vă rugăm să am observat că adresa nu răspunde cererii formulate de noi și, mai important, **nu deblochează procedura.**

Prin prezenta, revenim, în consecință, cu următoarele aspecte:

1. Ipoteza de calcul reținută la pct. 4.1, care conduce la o populație potențială de circa 380 de locuitori și la un necesar de 9.880 mp spațiu verde, nu se sprijină pe date demografice ale comunei, ci pe suprapunerea a două prezumții maximale: atingerea numărului teoretic maxim de unități locative rezultat din reparcelare și un coeficient de 2,5 persoane pentru fiecare unitate. Este, prin urmare, o ipoteză idealistă, construită pe presupunerea unei creșteri a natalității pe care nicio evoluție statistică nu o susține.

Existența erorii a cărei îndreptare am solicitat-o este constatată chiar prin adresa dumneavoastră nr. 66090/12.08.2026.

Ați arătat, de asemenea, că în documentația aferentă avizului de mediu terenul avea caracter predominant rezidențial, în timp ce PUG-ul aprobat a introdus asupra aceluiași areal o unitate teritorială de referință distinctă, cu funcțiune verde determinantă, în privința căreia ați precizat că reducerea sau schimbarea destinației nu este permisă.

Față de aceste aspect, subliniem că destinația de spațiu verde asupra imobilului identificat în CF 409622 Dumbravița nu se regăsea în documentația supusă evaluării de mediu, ci a apărut în varianta aprobată a planului. Rezultă de aici că această destinație **nu a făcut obiectul evaluării strategice de mediu** și nu este acoperită de avizul de mediu al PUG. Ea a intervenit ulterior, printr-o **necorelare între piesele documentației.**

Ne aflăm, prin urmare, în fața unui paradox. Autoritatea de mediu ne opune art. 71 din OUG nr. 195/2005 și interdicția de schimbare a destinației, întemeindu-se pe o reglementare care, potrivit propriei dumneavoastră analize, nu a parcurs procedura de evaluare de mediu ce o legitima. Nu se poate invoca protecția conferită de legea mediului unei prevederi urbanistice introduse fără avizul de mediu care îi era necesar.

Adăugăm că imobilul identificat în CF 409622 nu constituie un spațiu verde amenajat, ci teren liber, în proprietate privată, situație în care ipoteza primară a art. 71 nici măcar nu este întrunită.

Îndreptarea pe care o solicităm se încadrează în procedura de modificare simplificată a PUG, reglementată de art. 60 alin. (1) lit. a) din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care permite îndreptări de erori materiale, precum necorelări între piese ale documentației sau omisiuni ce nu necesită realizarea unei alte documentații de urbanism, motiv din care solicităm **restabilirea corespondenței dintre PUG-ul aprobat și structura urbanistică efectiv evaluată de autoritatea de mediu**.

Considerăm că menținerea pe termen nedeterminat a unei erori pe care autoritatea a constatat-o ea însăși, este de neacceptat.

De asemenea, subliniem și faptul că, Regulamentul local de urbanism aferent PUG Dumbrăvița prevede, cu privire la zona de spații plantate, agrement și sport, că Primăria contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de comună, prevăzut de OUG nr. 114/2007, art. II, cu 100% din suprafață. Cu alte cuvinte, comuna își acoperă propria obligație legală de asigurare a bilanțului de spații verzi cu întreaga suprafață a unui imobil aflat în proprietate privată.

Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol autoritățile prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi. Aceste obligații nu pot fi transformate în sarcini individuale, impuse unei singure parcele private.

Afectarea a 40% din suprafața unui imobil proprietate privată de 100.000 mp unei destinații de interes comunitar, fără parcurgerea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică și fără acordarea unei juste și prealabile despăgubiri, golește de conținut economic dreptul de

Ne rezervăm dreptul de a solicita repararea integrală a prejudiciului în temeiul art. 1349 și art. 1357 din Codul civil, precum și dreptul de a ne adresa instanței de contencios administrativ pentru refuzul nejustificat de soluționare a cererii, în condițiile art. 2 alin. (1) lit. h) și i) și ale art. 8 din Legea nr. 554/2004.

Ținem să subliniem, că soluția noastră a fost apreciată favorabil chiar de Primăria Comunei Dumbrăvița, iar diferendul poartă asupra unei neconcordanțe interne a PUG-ului, **pe care o puteți remedia**.

Cu deosebită considerație,

ATO IMOBILIARE PROJECTS S.R.L.
TUR RESIDENCE S.R.L.,
prin avocat

Ioana Julean

Uniunea Națională a Barourilor din România – SCPA "MARIAN, POPA ȘI ASOCIAȚII" – BAROUL ALBA