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. 80539/14.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) **„Locuință individuală”** și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru imobilul identificat prin **C.F. nr. 413711**.

1. Regimul juridic al procedurii

Procedura de elaborare a documentației de urbanism a fost demarată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Potrivit art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism demarate anterior intrării în vigoare a Codului rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora. În consecință, prezenta documentație se analizează și se promovează spre aprobare în baza Legii nr. 350/2001 și a Ordinului MDRAP nr. 233/2016, în forma în vigoare la data inițierii procedurii, coroborate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și cu dispozițiile în vigoare ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

2. Date de identificare și situația existentă

Documentația reglementează terenul situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, identificat prin C.F. nr. 413711, nr. cadastral 413711, în suprafață de 1412 mp, având ca beneficiari pe Smadu Adrian și Smadu Constantina. Elaboratorul documentației este S.C. STUDIO FORMA TIMIȘOARA S.R.L. – Atelier de Proiectare, prin arh. specialist rur Sabin Dusko Răciu.

Terenul este liber de construcții. Amplasamentul este situat în partea de sud-est a comunei Dumbrăvița și este accesibil din str. Semenicului. În vecinătate predomină funcțiunea rezidențială. Documentația urmărește corelarea și detalierea limitei de implantare ale construcțiilor, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate anterior prin documentația de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004.

3. Reglementări urbanistice propuse

Prin P.U.D. se propune asigurarea accesibilității la teren și a accesului auto și pietonal, amplasarea și retragerile construcțiilor, condițiile și restricțiile de construire. Terenul este liber de construcții și este accesibil din strada Semenicului.

Indicatorii urbanistici principali sunt:

- P.O.T. maxim: 35%;
- C.U.T. maxim: 0,95;
- regim de înălțime: D+P+1E+M; se păstrează regimul de înălțime reglementat prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 62/2004, maximum 3 niveluri supraterane.
- retragere față de aliniament: 5,00 m, cu posibilitatea respectării unei alte retrageri numai în situația unei reguli locale deja constituite în condițiile R.L.U.;
- retrageri laterale: pentru clădirile în regim P+1E, 2,00m; pentru clădirile în regim P+1E+M, 3,00m;
- retragere posterioară: 6,00 conform PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața fiecărei parcele construibile;
- plantări: minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren.

4. Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren reglementat	1412	100,00%	1412	100,00%
Locuințe unifamiliale amplasate cuplat – loturile 1–10	-	-	494,2	35%

Zonă verde amenajată în interiorul parcelei	-	-	423,6	30%
Zonă parcări/circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	-	-	494,6	35%

5. Circulații, echipare edilitară și mediu

Accesul la parcela propusă se realizează din str. Semenicului. Conform R.L.U., branșamentele și racordurile la rețelele de utilități se vor realiza în condițiile impuse de operatorii de rețea. Potrivit avizelor emise, obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, rețeaua electrică a fost avizată fără condiții, iar în zona analizată există obiective de distribuție a gazelor naturale, conform planului anexă la avizul operatorului.

Apele pluviale vor fi gestionate prin soluții de retenție temporară și infiltrare controlată la nivelul parcelelor, inclusiv prin grădini de ploaie și, după caz, bazine de retenție pentru apa pluvială convențional curată, utilizabilă la întreținerea spațiilor verzi.

6. Documente administrative și avize

- Cererea înregistrată cu nr. 79587/28.10.2025, formulată de beneficiarii Smadu Adrian și Smadu Constantina, privind documentația P.U.D.;
- **Certificatele de urbanism nr. 60/2021, 654/2022, 284/2024 prelungit până la data de 27.03.2026**, emise de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- **Avizul arhitectului-șef nr. 8/27.11.2025**;
- **Raportul informării și consultării publicului nr.65352/03.10.2023;**

documentația tehnică P.U.D. și Regulamentul Local de Urbanism aferent, elaborate de S.C. STUDIO FORMA TIMIȘOARA S.R.L. – Atelier de Proiectare, prin arh. specialist rur Sabin Dusko Răciu, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413711, în suprafață de 1412 mp;

- Procesul-verbal de recepție OCPI Timiș nr. 1558/12.04.2021, prin care lucrarea privind recepția suportului topografic al PUD a fost declarată admisă, cu mențiunea că, după obținerea HCL de aprobare a PUD, la încheierea lucrărilor se va preda O.C.P.I. Timiș un exemplar complet din documentație;
- avizele și acordurile solicitate în cadrul procedurii de elaborare și avizare a documentației de urbanism, anexate dosarului de aprobare.
    - **Avizul AQUA Dumbrăvița nr. 10570/19.02.2026**, prin care se precizează că obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare;
    - **Avizul Rețele Electrice nr. 26577692/23.04.2025**, emis fără condiții;
    - **Avizul Delgaz Grid nr. 215313575/26.02.2026**, prin care se precizează că, în zona supusă analizei, există obiective aferente rețelei de distribuție a gazelor naturale, conform planului anexă la aviz, zona fiind astfel echipată din acest punct de vedere;
    - **Avizul Telekom nr. v885/20.05.2021**, emis fără condiții.
    - **Avizul Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș nr. 27695/941/C/08.11.2021, nr. 21458/04.09.2024**;
    - **Decizia de încadrare nr**. **53/18.05.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului**;

7. Informarea și consultarea publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se finalizează prin raportul informării și consultării publicului, întocmit potrivit Ordinului MDRT nr. 2701/2010. Raportul nr. **65352/03.10.2023** va fi prezentat Consiliului Local împreună cu documentația completă, în vederea fundamentării deciziei de aprobare.

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

8. Concluzii

În urma analizării documentației depuse, raportat la reglementările P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 62/16.12.2004 și la cadrul legal tranzitoriu aplicabil procedurilor demarate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, se constată că documentația poate fi promovată spre analiză și aprobare de către Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița.

În consecință, se propune supunerea spre analiză, dezbatere și aprobare a Proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.D. „Locuință individuală”, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413711.

Se propune o durată de valabilitate de 10 ani de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta