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. 87521/13.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective”, aferentă terenurile identificate prin C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, comuna Dumbrăvița, județul Timiș

1. Identificarea documentației și obiectul analizării

Beneficiar: S.C. REAL PARTNER S.R.L.; elaborator: S.C. ARHITECTIM S.R.L.; proiect nr. 101/2026; proiectant/specialist R.U.R.: arh. Simina Zbucea. Obiect: modificarea P.U.Z. „Zona de locuințe colective”, aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020, numai pentru C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, cu suprafața totală de 2.474 mp (1.237 mp fiecare). Documentația este însoțită de memoriu tehnic, Regulament Local de Urbanism, planșa nr. 04 „Reglementări urbanistice propuse”, planșe de încadrare, situație existentă, proprietate și echipare tehnico-edilitară.

2. Cadrul juridic și documentațiile anterioare

Întrucât certificatul de urbanism nr. 1003/16.12.2025 și etapa de informare publică au precedat intrarea în vigoare a Legii nr. 169/2026, sunt incidente dispozițiile tranzitorii ale art. 582 alin. (1) și (6) din CATUC. Elaborarea, avizarea și aprobarea se raportează la Legea nr. 350/2001 și la normele de aplicare aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, în versiunea aplicabilă procedurii, precum și la Metodologia privind informarea și consultarea publicului aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010. Competența de aprobare și formalitățile administrative rezultă din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Documentația trebuie corelată cu H.C.L. nr. 69/24.08.2020, P.U.G./R.L.U. Dumbrăvița aprobate prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023 și cu avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026. Pe amplasament, P.U.G. indică UTR LFC 4C_2 Geza – locuințe în condominiu și dotări aferente.

3. Situația juridică și urbanistică existentă

Terenurile C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866 sunt situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, în zona străzilor Nistru și Alexandru Macedon, cu acces din strada Alexandru Macedon, într-un țesut urban cu locuire colectivă în curs de edificare și locuire individuală în vecinătate. Planșa privind proprietatea indică existența unor drepturi de superficie/servitute și a unui post de transformare în zona analizată; amplasamentele și zonele de protecție ale rețelelor vor fi păstrate și respectate la autorizare.

4. Analiza reglementărilor urbanistice propuse

Indicator	Reglementare propusă
Suprafață totală	2.474 mp – două parcele de câte 1.237 mp
Funcțiune dominantă	Locuințe în condominiu – colective/semicolective
Funcțiuni complementare	Servicii și comerț compatibile, în condițiile R.L.U.; parterul poate fi afectat acestora în totalitate
P.O.T. maxim	40%
C.U.T. maxim	1,80
Regim maxim	S+P+2E+Er/M sau D+P+2E – maximum 4 niveluri supraterane
H maxim cornișă / atic	11,50 m
H maxim coamă / atic retras	15,50 m
Suprafață verde	Minimum 20% = 494,80 mp

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

Densitate locativă	Minimum 100 mp de teren pentru fiecare unitate locativă
Parcaje	Minimum 2/unitate locativă + necesarul pentru funcțiuni complementare
Acces	Din str. Alexandru Macedon; circulație în incintă

Retragerile înscrise în memoriu și în planșa nr. 04 sunt: nord – H, minimum 10,00 m; sud – H, minimum 3,00 m; vest – H, minimum 10,00 m; est – H/2, minimum 5,00 m. Amplasarea se va face în interiorul poligonului de construibilitate, fiind aplicabilă limita mai restrictivă rezultată din distanțele de protecție, însorire și prevederile R.L.U. Soluția propune o parcare etajată pe latura nordică și parcări la sol în zonele reprezentate grafic.

5. Bilanț teritorial al propunerii

Categorie de utilizare	Suprafață (mp)	Procent
Construcții – clădiri de locuințe colective	989,60	40,00%
Circulații rutiere, alei și parcaje	989,60	40,00%
Spații verzi în interiorul parcelelor	494,80	20,00%
TOTAL teren reglementat	2.474,00	100,00%

Bilanțul preia situația propusă din memoriul de prezentare și din decizia de mediu. Valorile sunt de reglementare; la autorizare se va verifica suprafața construită efectivă și modul de includere sau excludere a parcărilor/sistemelor mecanizate potrivit definițiilor P.O.T./C.U.T. și R.L.U. aplicabil.

6. Circulații, parcaje și acces pentru intervenții

Documentația propune un acces auto și pietonal prin latura estică, din strada Alexandru Macedon, printr-un culoar interior de acces de circa 6,00 m. Memoriul indică posibilitatea organizării a maximum 44 locuri de parcare, la sol și în parcare etajată, însă soluția definitivă privind capacitatea, lățimile de circulație, accesul autospecialelor, raza de manevră și parcajele aferente spațiilor cu altă funcțiune trebuie justificată prin proiectul tehnic de la autorizare. Nu se va prezuma că valoarea de 44 locuri de parcare este capacitate verificată fără plan de dimensionare și bilanț numeric al parcajelor.

Comisia de circulație a comunicat aviz favorabil condiționat (nr. 72218/14.10.2026); Serviciul Rutier a emis avizul nr. 555194/27.10.2026, cu cerințe de semnalizare conform standardelor și cu obligația solicitării avizului la faza P.A.C. Adresa I.S.U. nr. 4341500/24.06.2026 menționează regimul de avizare pentru accesul la drumurile publice și respectarea normelor aplicabile.

7. Echipare tehnico-edilitară, protecția mediului și sănătate publică

Avizul AQUA Dumbrăvița nr. 10812/04.06.2026 confirmă posibilitatea preluării în rețelele publice de apă și canalizare numai după dezvoltarea acestora în zonă și interzice deversarea apelor pluviale în rețeaua publică de canalizare. Planșa de instalații propune apă, canalizare menajeră și sistem de retenție a apelor pluviale, care vor fi dimensionate și corelate cu proiectele specialităților și cu avizele operatorilor.

Avizul Rețele Electrice nr. 30829234/23.06.2026 este un aviz de principiu, nu ține loc de aviz de amplasament și impune respectarea distanțelor de protecție ale rețelelor și postului de transformare. Avizul Delgaz Grid nr. 215403585/08.06.2026 impune protejarea rețelelor de gaze naturale. Telecomunicațiile sunt supuse condițiilor de protecție din înscrisurile operatorilor.

Notificarea D.S.P. nr. 14938/632/C/26.06.2026 precizează, între altele, distanța sanitară de minimum 5,00 m între parcaje și ferestrele camerelor de locuit, verificarea însoririi, amenajarea locului de joacă și amplasarea punctului de colectare selectivă a deșeurilor potrivit normelor sanitare. Decizia Direcției Județene de Mediu Timiș nr. 146/26.10.2026 stabilește că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, cu respectarea condițiilor consemnate în decizie.

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

8. Spații verzi, arbori și condiții de implantare

Se vor amenaja minimum 494,80 mp spații verzi la sol, în perimetrul reglementat. Avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026 impune un arbore de talie mare la fiecare 100 mp, respectiv minimum 25 arbori în interiorul proprietății, precum și arbori de aliniament potrivit R.L.U. aferent P.U.G. Este interzisă amenajarea parcajelor în aliniament și în spațiile verzi de fațadă. La autorizare, planul de situație și cel de amenajare peisageră vor localiza arborii, spațiile verzi, aleile, parcajele, instalațiile edilitare și limitele efective de construibilitate.

9. Informarea și consultarea publicului

Raportul informării și consultării publicului nr. 62028/16.07.2026 menționează publicarea informațiilor și documentației în perioada 23.06.2026–17.07.2026, precum și întâlnirea publică de la 16.07.2026 și lipsa observațiilor înregistrate până la data redactării.

10. Inventarul actelor administrative și al avizelor

- Certificatul de urbanism nr. 1003/16.12.2025, emis în scopul actualizării P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020;
- raportul informării și consultării publicului nr. 62028/16.07.2026;
- Avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026, emis pentru proiectul nr. 101/2026, cu condiționările înscrise în acesta;
- avizul S.C. AQUA Dumbrăvița S.R.L. nr. 10812/04.06.2026, favorabil, condiționat de dezvoltarea rețelelor publice în zonă și fără deversarea apelor pluviale în canalizarea publică;
- avizul de principiu Rețele Electrice România S.A. nr. 30829234/23.06.2026, cu respectarea condițiilor privind instalațiile electrice existente și necesitatea avizului de amplasament la faza ulterioară;
- avizul de principiu Delgaz Grid S.A. nr. 215403585/08.06.2026, favorabil cu condiții;
- adresa Comisiei de circulație/Poliției Locale Dumbrăvița nr. 72218/14.10.2026, favorabilă sub condiția obținerii avizului Serviciului Rutier;
- avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 555194/27.10.2026, favorabil cu condiții;
- adresa I.S.U. „Banat” al Județului Timiș nr. 4341500/24.06.2026 privind condițiile de acces și situațiile în care este necesară avizarea pentru securitate la incendiu;
- notificarea D.S.P. Timiș nr. 14938/632/C/26.06.2026, cu condițiile sanitare referitoare la parcări, însorire, locul de joacă și colectarea deșeurilor;
- decizia etapei de încadrare a Direcției Județene de Mediu Timiș nr. 146/26.10.2026, prin care s-a decis că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;
- condițiile tehnice S.C. PROTELCO S.A./Orange România, emise la 17.07.2026/20.07.2026, privind protecția instalațiilor de telecomunicații.

11. Concluzie și propunere

Din examinarea documentației prezentate rezultă o soluție de actualizare a reglementării urbanistice pentru 2.474 mp, în limitele funcțiunii rezidențiale din P.U.G. Dumbrăvița, având indicatorii de bază P.O.T. 40%, C.U.T. 1,80, regim S+P+2E+Er/M sau D+P+2E și minimum 20% spații verzi. Există aviz al arhitectului-șef și avize/înscrisuri de specialitate, inclusiv decizie a autorității de mediu privind adoptarea fără aviz de mediu.

În raport cu condițiile înscrise în avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026 și cu aspectele din secțiunea 11, apreciem că documentația poate fi promovată spre analiză și aprobarea Consiliului Local.

Arhitect șef,

dr.arh. Roxana Cârjan