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. 87523 /13.11.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective” pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, comuna Dumbrăvița, județul Timiș

1. Obiectul inițiativei

Se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, întocmite pentru S.C. REAL PARTNER S.R.L. de S.C. ARHITECTIM S.R.L., proiect nr. 101/2026, prin arh. Simina Zbucea. Perimetrul studiat cuprinde C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, fiecare în suprafață de 1.237 mp, total 2.474 mp, situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, cu acces din strada Alexandru Macedon.

2. Situația urbanistică și necesitatea modificării

Imobilele sunt incluse în zona deja reglementată prin P.U.Z. „Zona de locuințe colective”, aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020. În P.U.G. Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, amplasamentul este încadrat în UTR LFC 4C_2 – Geza, cu funcțiune rezidențială de tip condominiu și dotări aferente. Prin actualizarea propusă se urmărește stabilirea amplasamentului construibil și a configurației accesului, parcajelor și spațiilor verzi pentru cele două proprietăți, fără schimbarea caracterului preponderent rezidențial al zonei.

3. Principalele reglementări și efecte

Documentația propune păstrarea unei utilizări cu locuințe colective și funcțiuni complementare la parter, în limitele: P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,80, regim de înălțime S+P+2E+Er/M Sau D+P+2E, maximum patru niveluri supraterane; H maxim cornișă/atic 11,50 m, H maxim coamă/atic retras 15,50 m. Bilanțul funcțional propus pentru cei 2.474 mp cuprinde 989,60 mp construcții (40%), 989,60 mp circulații/alei/parcări (40%) și 494,80 mp spații verzi amenajate (20%). Aceste categorii reprezintă un bilanț de reglementare, nu autorizează automat ocuparea maximă sau numărul de apartamente.

Se menține condiția de minimum 100 mp teren/unitate locativă, iar numărul locuințelor va rezulta din cumularea acestei condiții cu necesarul legal de parcaje, cu soluția efectivă de acces și cu toate cerințele tehnice. În memoriu este indicată posibilitatea unui număr de cel mult 44 locuri de parcare, inclusiv parcare etajată, urmând ca dimensionarea lor și numărul unităților locative să fie demonstrate la fazele de proiectare ulterioare.

4. Interesul public, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară

Soluția propusă presupune asigurarea accesului din strada Alexandru Macedon și realizarea tuturor parcajelor în incintă, fără ocuparea spațiilor verzi de aliniament. Pentru cele 2.474 mp se impune păstrarea a minimum 494,80 mp spații verzi, precum și plantarea a minimum 25 arbori de talie mare în interiorul proprietății, conform avizului arhitectului-șef. Echiparea cu apă și canalizare este condiționată de dezvoltarea rețelelor publice din zonă; apele pluviale nu se vor descărca în canalizarea publică, conform avizului AQUA Dumbrăvița.

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

5. Procedura și documentele de fundamentare

Procedura de elaborare și informare publică a fost inițiată anterior datei de 25.08.2026, astfel că se aplică art. 582 alin. (1) și (6) din Legea nr. 169/2026 și legislația incidentă la momentul inițierii. Documentația beneficiază de certificatul de urbanism nr. 1003/16.12.2025; raportul de informare și consultare nr. 62028/16.07.2026; avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026; avizele de utilități și circulație, notificarea sanitară, corespondența I.S.U. și decizia etapei de încadrare nr. 146/26.10.2026 a autorității de mediu. Avizele se aplică în condițiile și limitele expres menționate în fiecare act.

6. Propunerea de aprobare

Consider că aprobarea modificării P.U.Z. poate oferi un cadru urbanistic unitar pentru construirea controlată în cele două parcele, cu menținerea indicatorilor rezidențiali aplicabili și a obligațiilor de infrastructură și mediu. Proiectul de hotărâre poate fi înaintat Consiliului Local spre analizare și aprobare.

Propun stabilirea unei valabilități de 10 ani de la intrarea în vigoare a hotărârii, în condițiile legii.

Inițiator,
Primarul Comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN