

Nr. 83425/17.11.2025

Primarul Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în conformitate cu prevederile art. 136 din OUG nr. 57/2019 din Codul administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea PUZ „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, pentru imobilele-terenurile identificate prin C.F. nr. 411499 și C.F. nr. 411115, pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 83427/17.11.2025.

Având în vedere temeiurile juridice și politicile Uniunii Europene, respectiv prevederile:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.109, art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. a), alin (14), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;
- Legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Tratatul Uniunii Europene, privind reforma administrației publice, pentru aplicarea principiului subsidiarității consacrat și de Carta Autonomiei Locale prin adaptarea cadrului legal național la legislația europeană, astfel ca deciziile să fie luate cât mai aproape posibil de cetățeni;
- Agenda Teritorială 2030-*A Future for All Places*;
- Pactul de la Amsterdam (Agenda urbană a UE);
- Noua Cartă de la Leipzig –2020;
- Convenția Europeană a Peisajului, Florența 2000;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu 83427/17.11.2025 la prezentul proiect de hotărâre prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării proiectului de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef înregistrat cu nr. 83429/17.11.2025;
- Adresele cu nr. 45363 din 09.05.2024 și nr. 63230 din 22.08.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 516 din 31.05.2024;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 13 din 18.11.2024, prin care se solicită avizele:
  - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 58 din 17.07.2025 emis cu următoarele condiții:
    - Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la

- obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor”-planșa nr. 3\_8;
- Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator/investitori ROȘU CAROLINA și DRAPOȘ ELISABETA; Autorizațiile de construire vor fi emise doar după extinderea rețelelor edilitare pentru viitoarele loturi, pe terenuri aparținând domeniului public;
  - Certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emisă cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt bransate la utilitățile asumate prin planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;
  - Respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigente minimale pentru locuire);
- Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 10021 din 28.03.2025 cu următoarele condiții:
    - Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor de apă și canal, iar la execuție dacă se avariază rețelele sau bransamentele de apă canal se vor remedia pe cheltuiuala executantului. Apele pluviale nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.
  - Aviz Rețele electrice nr. 26511737 din 16.04.2025 cu următoarele condiții:
    - Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4kV de 1m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stâlpi din LEA 0,4kV existentă în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul în cauză, este necesar solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 „Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea”
  - Aviz Delgaz Grid nr. 214974810 din 28.03.2025;
  - Aviz Transelectrica nr. 5655 din 12.05.2025;
  - Aviz Transgaz nr. ETA/29778 din 07.04.2025;
  - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 11545/422/C din 06.05.2025;
  - Aviz Orange nr. Tmp\_83 din 20.03.2024;
  - Aviz Digi nr. 381 din 05.04.2025;
  - Aviz RDS&RCS nr. 345 din 02.02.2024;
  - Aviz ANIF nr. 679 din 19.12.2023 cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectul de investiții:
    - Pentru obținerea autorizației de construire, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului Tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare PUZ;
    - În avizul tehnic ANIF pentru obținerea autorizației de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrația ANIF – Filiala de Îmbunătățiri funciare Timiș;
    - Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita Avizul tehnic ANIF. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;
    - Beneficiarul avizului va fi direct răspunzător conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;
    - Apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție, care are ca scop atenuarea volumelor de precipitații, vor fi descărcate în canalul de desecare Hcn

- 11; evacuarea se va face controlat pentru a nu depăși capacitatea de transport a canalului.
- **Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/13153 din 09.11.2023 cu următoarele condiții:**
    - Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
    - Neafectarea, sub nicio formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
  - **Aviz Comisia de Circulație comuna Dumbrăvița nr. 75929/31.10.2024;**
  - **Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 503199 din 21.11.2024, cu următoarele condiții:**
    - Beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere la faza DTAC., în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliu Local prin care s-a aprobat proiectul la faza PUZ;
    - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate trebuie realizate cu respectarea SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015;
    - Semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului se va reanaliza la faza DTAC și se va obține avizul poliției rutiere, conform normelor legale în vigoare.
  - **Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4542198 din 14.05.2025, cu următoarea condiție:**
    - Înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita avizul de securitate la incendiu, conform normelor metodologice în vigoare, pentru categoriile de construcții și amenajări care se impun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu aprobate prin Hotărâre a Guvernului<sup>4</sup>;
  - **Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4542199 din 14.05.2025, privind securitatea la incendiu;**
  - **Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB – 121 din 26.03.2024, cu următoarea condiție:**
    - Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar după realizarea lucrărilor tehnic-edilitare prevăzute în PUZ. Beneficiarul are obligația transmiterii la autoritatea de gospodărire a apelor a Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.
  - **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 38785 din 13.02.2024, cu următoarele condiții:**
    - Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 14,00 respectiv cota absolută maximă de 108,41 m (94,41 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).
  - **Decizia etapei de încadrare nr. 40 din 14.04.2025 Agenția Pentru Protecția Mediului prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;**
    - Suprafața de spații verzi prevăzută prin PUZ: min 5,01% (1303 mp din suprafața totală a planului), va fi amenajată și întreținută. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71, alin 1 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
    - Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a comunei Dumbrăvița, printr-o extindere a acesteia. Apele uzate menajere vor fi colectate și descărcate în rețeaua publică de canalizare a comunei Dumbrăvița, printr-o extindere a acesteia.
    - Apele pluviale de pe suprafețele aferente circulațiilor (platforme betonate, drumuri) vor fi preepurate inițial prin 2 decantoare-separatoare de hidrocarburi și ulterior colectate în 2 bazine de retenție cu V=88 m<sup>3</sup> fiecare. Apele colectate în bazinele de retenție, se vor descărca controlat în canalele de descărcare Hcn 7/2 și Hcn 11 prin intermediul unei conducte de refulare.
  - **Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2422-2488 din 28.06.2021, cu următoarele condiții:**

- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, se vor anunța autoritățile locale și DJC Timiș, în termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000 republicată;
  - Aviz Serviciul Român de Informații nr. 261.023 din 14.04.2025;
  - Raportul informării și consultării publicului nr. 81064 din 04.12.2025;
  - Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 2538/2021 și 5976/2022;
  - Planul de acțiune înregistrat sub nr. 58121 din 11.07.2025;

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U.3\_8 din documentația de urbanism PUZ propusă și după realizarea tuturor obiectivelor propuse prin Planul de Acțiune asumat de dezvoltatorul PUZ.

Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

În temeiul art.139, alin. (1), art. 196 alin (1) lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al comunei Dumbrăvița

#### HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă PUZ „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare” pe terenurile înscris în C.F. nr. 411499 și C.F. nr. 411115, sub condiția îndeplinirii în totalitate a planului de acțiune care face parte integrantă din prezenta hotărâre–Anexa 1. În caz de neîndeplinire a planului, această hotărâre își pierde aplicabilitatea, PUZ-ul desființându-se cu efect retroactiv.

Art.2. Durata de valabilitate a acestui PUZ este de 10 ani de la data aprobării.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului de urbanism și planificare teritorială.

Art.4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de dezvoltatorul PUZ și după ce vor fi cedate Primăriei Comunei Dumbrăvița, terenurile pentru spațiul verde public.

Art.5. Se aprobă planul de acțiune–în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în Anexa 1, care face parte integrantă prezentei Hotărâri, în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 58121 din 11.07.2025.

Art.6. Terenurile pentru drum vor trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Dumbrăvița, în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate de către dezvoltatorul PUZ, după executarea lucrărilor de extindere a rețelelor de utilități, înaintea obținerii autorizațiilor pentru clădirile investiției, în maximum 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița. Realizarea căilor de circulație propuse se va face conform planului de acțiune asumat. În cazul nerespectării acestor condiții, prezenta documentație de tip PUZ își pierde valabilitatea.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică conform art. 197 și art. 243 alin. (1), lit. e) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

- Instituției Prefectului – Județul Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- Consiliului local la comunei Dumbrăvița;
- Compartimentului de urbanism și planificare teritorială;

- Beneficiarului reprezentant Roșu Carolina și Drapoș Elisabeta;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

Inițiator,  
Primarul comunei Dumbrăvița  
Horia-Grigore BUGARIN

Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița  
Ramona Diana MARINCHI

L.S.

ANEXA 1

Planul de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 58121 din 11.07.2025, evidențiază categoriile de costuri suportate de dezvoltatorii PUZ și etapizarea realizării investițiilor astfel:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor
1.	Parcelare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	Dezvoltator	150 zile de la aprobare PUZ
2.	Extinderea rețelelor edilitare energie electrică	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
3.	Extinderea rețelelor edilitare apă-canal	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
4.	Extinderea rețelelor edilitare de gaze naturale	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
6.	Extinderea sistemului centralizat de iluminat stradal	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
7.	Realizarea bazinului/bazinelor de retenție ape pluviale V=40 mc, separatorului de hidrocarburi și sistemului de descărcare a preaplinului	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
8.	Echiparea parcelelor cu bazine de retenție individuale	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
9.	Realizarea căilor de circulație carosabile, velo, pietonale și accesurile la loturi la nivel de asfalt	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
10.	Amenajarea spațiului verde înaintea trecerii în domeniul public a parcelei/parcelelor cu destinația spațiu verde	Dezvoltator	36 luni de la intabulare parcele
11.	Trecerea în domeniu public a parcelei propuse pentru drum (la nivel de asfalt) și parcela cu destinația spațiu verde	Dezvoltator	150 zile după realizarea căilor de circulație

Inițiator,  
Primarul comunei Dumbrăvița  
Horia-Grigore BUGARIN

Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița  
Ramona Diana MARINCHI

L.S.