

Nr. 71600 din 19.09.2025

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 pentru „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 – locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er”, pentru imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 414054 pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 71601 din 19.09.2025

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 Chartă 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 71601 din 19.09.2025 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. 71602 din 19.09.2025;
- Adresa cu nr. 68833 din 05.09.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 39 din 01.02.2023;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 19 din 19.09.2023, prin care se solicită avizele:
 - Aviz E-Distribuție nr. 17881848 din 26.07.2023;
 - Aviz Delgaz Grid nr. 214120297 din 01.03.2023;
 - Aviz Transelectrica nr. 9781 din 28.06.2024;
 - Aviz ANIF nr. 447 din 11.07.2024 cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectul de investiții:

- Pentru obținerea autorizației de construire la "PUZ– Construire corp C1-servicii în regim P+2E și corp 2-locuință cu maxim 2 apartamente în regim P+1E+Er", 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;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/10538 din 17.07.2024 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 nr. 52049 din 11.06.2025;
- Aviz Comisia de Circulație Timișoara nr. TMI2025-023939 din 05.06.2025;
- Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 514447 din 08.07.2025, 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;
 - 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. 1343995 din 17.04.2024, cu următoarea condiție:
 - Înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita și obține avizul de protecție civilă conform normelor metodologice în vigoare;
- Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 3272/I.O./23.04.2024;
- Adresă Direcția Apelor Banat-Apele Române cu nr. 9984 din 08.07.2024;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 27110 din 21.11.2024, cu următoarele condiții:
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 105,40 m; (92,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a construcției).
- Decizia etapei de încadrare nr. 101 din 17.09.2024 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 20% va fi amenajată și întreținută.
 - Suprafețele de teren prevăzute cu spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație.
 - Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de apă a Comunei Dumbrăvița
 - Apele uzate menajere vor fi evacuate la sistemul centralizat de canalizare a Comunei Dumbrăvița.

- Apele pluviale de pe platformele betonate vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție și vor fi folosite la udarea spațiilor verzi, iar surplusul va fi evacuat în sistemul pluvial al localității Dumbrăvița.
- Adresa Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2447 din 26.06.2024;
- Aviz CNAIR 340/368 din 23.05.2024;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 13048/570/C din 28.06.2024
- Raportul informării și consultării publicului nr. 76901/20.12.2024;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 5080/2023;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 62164 din 31.07.2025;

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 pentru „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 – locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er” pe terenul înscris în C.F. nr. 414054 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 Biroului de urbanism.

Art.4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după asigurarea îndeplinirii tuturor obiectivelor din Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de dezvoltatorul PUZ .

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 „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 – locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er” înregistrat sub nr. 62164 din 31.07.2025.

Art.6. 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: Faur Cosmin-Ioan și Faur Mariana;
- 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

ANEXA 1

Planul de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 – locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er” înregistrat sub nr. 62164 din 31.07.2025, 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.	Racorduri și bransamente la rețelele edilitare de alimentare cu apă și canalizare	Faur Mariana și Faur Cosmin-Ioan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
2.	Realizarea bransamentului la rețeaua de alimentare cu energie electrică	Faur Mariana și Faur Cosmin-Ioan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
3.	Realizarea racordului la rețeaua de distribuție a gazelor naturale	Faur Mariana și Faur Cosmin-Ioan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
4.	Realizarea sistemului de evacuare a apelor pluviale în perimetrul PUZ-ului (SH și bazine de retenție, conform proiectului de lucrări edilitare)	Faur Mariana și Faur Cosmin-Ioan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
5.	Extinderea sistemului de iluminat public – 1 stâlp în dreptul proprietății	Faur Mariana și Faur Cosmin-Ioan	Până la intabulare

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

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

L.S.

Nr. 71601 din 19.09.2025

Primarul Comunei Dumbrăvița, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(1), coroborat cu alin. (8) lit. a), din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre nr. 71600 din 19.09.2025, privind PUZ pentru „Construire corp C1-servicii în regim P+2E și corp 2-locuință cu maxim 2 apartamente în regim P+1E+Er” de către s.c. Coralis Clasic s.r.l., arh. Oliviu Râmneanțu, pe care îl înaintez odată cu Proiectul de hotărâre spre a fi avut în vedere la dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre în plenul ședinței Consiliului Local,

Luând act de:

- Adresa cu nr. 68833 din 05.09.2025;

Hotărârile Consiliului Local se inițiază, se elaborează, se adoptă și se aplică în conformitate cu prevederile Constituției României, O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu principiile ordinii de drept. La inițierea și elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul de acte administrative de autoritate subordonate legii, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, altor acte de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune, precum și cu reglementările comunitare.

Reglementările cuprinse în hotărârile Consiliului Local nu pot contraveni unor prevederi din acte normative de nivel superior și nici nu pot contraveni principiilor și dispozițiilor acestora.

Hotărârile Consiliului Local se adoptă pentru organizarea executării ori executarea în concret a legilor și a celorlalte acte normative de nivel superior cu respectarea termenelor stabilite de acestea, precum și a propriilor hotărâri.

Ținând cont de prevederile legale aplicabile în acest domeniu, în baza cererilor nr. 68833 din 05.09.2025 formulate de Faur Mariana și Faur Cosmin-loan pentru aprobarea PUZ menționat, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 39 din 01.02.2023, având titular pe Faur Mariana, Biroul de Urbanism a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 1.425 mp, proprietari pe Faur Mariana și Faur Cosmin-loan s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 39 din 01.02.2023 și avizul prealabil de oportunitate nr. 19 din 19.09.2023;
- avizele solicitate prin avizul de oportunitate 19 din 19.09.2023: Aviz E-Distribuție nr. 17881848 din 26.07.2023; Aviz Delgaz Grid nr. 214120297 din 01.03.2023; Aviz Transelectrica nr. 9781 din 28.06.2024; Aviz ANIF nr. 447 din 11.07.2024; Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/10538 din 17.07.2024; Aviz Comisia de Circulație nr. 52049 din 11.06.2025; Aviz Comisia de Circulație Timișoara nr. TMI2025-023939 din 05.06.2025; Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 514447 din 08.07.2025; Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 1343995 din 17.04.2024; Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 3272/I.O./23.04.2024; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 27110 din 21.11.2024; Decizia etapei de încadrare nr. 101 din 17.09.2024 Agenția Pentru Protecția Mediului; Adresa Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2447 din 26.06.2024; Aviz CNAIR 340/368 din 23.05.2024; Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 13048/570/C din 28.06.2024; Raportul informării și consultării publicului nr. 76901/20.12.2024; Proces-

Verbal de recepție vizat OCPI nr. 5080/2023; Planul de acțiune înregistrat sub nr. 62164 din 31.07.2025;

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism ține cont de prevederile:

- Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 11.11.2024-05.12.2024. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate la Primăria Comunei Dumbrăvița cu nr. 81708 din 19.11.2024 și 85320 din 05.12.2024
- Tratatului Uniunii Europene, privind reforma administrației publice, care reglementează aplicarea principiului subsidiarității, deciziile sunt luate cât mai aproape posibil de cetățeni.
- Codului Administrativ, privind principiile specifice aplicabile administrației publice locale, articolele 75, 76,77 se aplică: „a) principiul subsidiarității, care constă în exercitarea competențelor de către autoritatea administrației publice locale situată la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean și care dispune de capacitate administrativă necesară.” Astfel, punerea în aplicare a principiului subsidiarității duce la facilitarea accesului colectivităților locale la servicii publice de calitate.

Planul de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ pentru „Construire corp C1-servicii în regim P+2E și corp 2-locuință cu maxim 2 apartamente în regim P+1E+Er” înregistrat sub nr. 62164 din 31.07.2025, evidențiază categoriile de costuri suportate de dezvoltatorul PUZ și etapizarea realizării investițiilor, acestea fiind:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor
1.	Racorduri și bransamente la rețelele edilitare de alimentare cu apă și canalizare	Faur Mariana și Faur Cosmin-loan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
2.	Realizarea bransamentului la rețeaua de alimentare cu energie electrică	Faur Mariana și Faur Cosmin-loan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
3.	Realizarea racordului la rețeaua de distribuție a gazelor naturale	Faur Mariana și Faur Cosmin-loan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
4.	Realizarea sistemului de evacuare a apelor pluviale în perimetrul PUZ-ului (SH și bazine de retenție, conform proiectului de lucrări edilitare)	Faur Mariana și Faur Cosmin-loan	Împreună cu obținerea AC, până la intabulare
5.	Extinderea sistemului de iluminat public – 1 stâlp în dreptul proprietății	Faur Mariana și Faur Cosmin-loan	Până la intabulare

Drept urmare, față de cele menționate și constatate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 109, art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. a), alin (14), art. 196 alin. (1) lit. a), susțin și propun Consiliului Local să supună dezbaterii și să aprobe proiectul de hotărâre nr. 40307/11.04.2025, privind PUZ

„Construire corp C1-servicii în regim P+2E și corp 2-locuință cu maxim 2 apartamente în regim P+1E+Er”, intravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 414054 în forma redactată.

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

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN



Nr. 71602/19.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism pentru „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 – locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er”, intravilanul comunei Dumbăvița, teren–imobil înscris în C.F. nr. 414054. Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 1.425 mp, următoarea zonificare:

LS – Corp C1: servicii, regim de înălțime P+2E, și Corp C2: locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er.

- Regim de construire: izolat sau cuplat-doar în cazul locuințelor cu max. 1 apartament
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit individuale (maximum două unități locative pe parcelă) și servicii destinate populației.
- Regim de înălțime max.: P+2E (Corp 1) și P+1E+Er (Corp 2)
- H max. cornișă/atic etaj neretras: 9 m (corp 1) și 6,5 m (corp 2)
- H max.: 12,5 m (corp 1) și 9,5 (corp 2)
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,05
- Retrageri: față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare cu respectarea precizărilor din R.L.U. și conform zonei de implementare propuse a construcțiilor din planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” nr. U5;
- Zone verzi: min. 20 % din suprafața parcelei;

1. Terenul este echipat edilitar, conform avizelor de amplasament pentru utilitățile publice.
2. Pentru realizarea acestei investiții a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 39 din 01.02.2023, iar documentația depusă în vederea aprobării PUZ cuprinde toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 1.425 mp (100%)
 - Zonă mixtă – locuințe (maximum două apartamente) și servicii terțiare: 570 mp (40%).
 - Zonă verde: 285 mp (20%)
 - Zonă drumuri, accesuri, parcaje, alei amenajate pe parcelă: 570 mp (40 %)
4. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 11.11.2024-05.12.2024. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
6. Din analizarea documentelor prezentate, constat:
 - că sunt îndeplinite condițiile de formă și de fond, prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru „Construire corp C1 – servicii, regim de înălțime P+2E, și corp C2 –



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: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



locuință cu maximum 2 apartamente, regim de înălțime P+1E+Er”, intravilan Dumbrăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 414054, astfel redactat să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan