

Nr. 73347 din 29.09.2025

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 „Servicii și locuire colectivă”, pentru imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 414276 pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 73348 din 29.09.2025

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 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 73348 din 29.09.2025 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. 73350 din 29.09.2025;
- Adresele cu nr. 60998 din 25.07.2025 și 70047 din 12.09.2025;
- Certificatul de Urbanism 647 din 16.07.2024;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 14 din 12.09.2023, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 60 din 22.07.2025 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 trecerii în domeniul public a imobilului cu nr. cadastral 415651

- (S=217 mp), cu destinația de spațiu verde, dezlipit din CF nr. 414687-Dumbrăvița, conform precizărilor din Acordul nr. 82309 din 18.12.2024 emis de Comuna Dumbrăvița și planșei nr. A.6 – „Proprietatea asupra terenurilor”, precum și preluarea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a imobilului cu nr. cadastral 414274 (s=319 mp) conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate;
- 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 branșate la utilitățile, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;
 - Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției; extinderile rețelelor de apă și canalizare propuse se vor executa numai pe terenuri aparținând domeniului public;
 - Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la cerințele minimale, în conformitate cu Anexa 1-Exigența minimale pentru locuințe;
 - Respectarea mențiunilor din avizul Rețelelor Electrice Romania SA nr. 19671264/10.04.2024, aviz CTE nr. 23/03/05.09.2024, avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 5331/08.04.2025 și avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș-Serviciul Rutier nr. 500161 din 26.02.2025
- Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9754 din 15.10.2024 cu următoarele condiții:
 - obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă.
 - Aviz E-Distribuție nr. 19671264 din 10.04.2024 cu următoarele condiții:
 - Obiectivul propus se găsește în zona de siguranță și protecție a LEA 110Kv față de care trebuie respectată distanța de 18,5 m stânga-dreapta față de axul LEA 110 kV existentă (total 37 m), zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitare deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte. În aceste condiții vă rugăm să modificați poziția obiectivului în afara culoarului de trecere sau să comandați studiul pentru eliberarea amplasamentului și/sau de coexistență/analiza de risc, avizate de Rețelele Electrice Banat S.A. 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. 214792031 din 30.09.2024;
 - Aviz Transelectrica nr. 18227 din 28.11.2024;
 - Aviz Transgaz nr. ETA/83963 din 08.10.2024;
 - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 27480/923/C din 15.11.2023;
 - Aviz Protelco nr. 454 din 18.02.2025;
 - Aviz Orange nr. AFO245053/31048/28459 din 07.08.2025;
 - Aviz Digi nr. 3037014403 din 05.08.2025;
 - Aviz ANIF nr. 564 din 27.10.2023 cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectul de investiții:
 - Pentru obținerea autorizației de construire la "PUZ–Servicii și locuire colectivă", 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/18050 din 14.11.2024 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. 23396 din 30.01.2025;
 - Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 500161 din 26.02.2025, 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. 4346276 din 18.10.2023, cu următoarea condiție:
 - Înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita și obține avizul de protecție civilă conform normelor metodologice în vigoare;
 - Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4346277 din 18.10.2023, privind securitatea la incendiu;
 - Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 7554/I.O./12.10.2023;
 - Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB-355/14.11.2023, 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. 5331 din 08.04.2025, cu următoarele condiții:
 - Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,50 m, respectiv cota absolută maximă de 111,79 m; (96,29 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,50 m înălțimea maximă a construcției).
 - Decizia etapei de încadrare nr. 09 din 14.02.2025 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 20% va fi amenajată și întreținută.
 - Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație.
 - Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la sistemul centralizat de alimentare cu apă al comunei Dumbrăvița.
 - Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița.
 - Apele pluviale de pe drumuri, platformele betonate și acoperișuri vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor-separator de

hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi evacuat controlat în rețelele pluviale ce se vor dezvolta în zonă (conform avizului ABA Banat nr. 355/14.11.2023, respectiv a avizului Aqua Dumbrăvița SRL emis cu nr. 9062/09.11.2023).

- Adresă Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4627 din 21.11.2023, cu următoarele condiții:
 - În cazul descoperirii unor vestigii 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 CNAIR nr. 340/87 din 28.02.2025;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 657984 din 10.10.2024;
- Aviz favorabil Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1125 din 26.09.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 36604/08.05.2025;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 786/2025;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 44361/07.05.2025;

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. A.6 din documentația de urbanism PUZ propusă și după realizarea tuturor obiectivelor propuse prin Planul de Acțiune asumat de autoritatea publică locală și de inițiatorul/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 „Servicii și locuire colectivă” pe terenul înscris în C.F. nr. 414276 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 „Servicii și locuire colectivă” înregistrat sub nr. 44361 din 07.05.2025.

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 Popa Stelian Vasile;
- 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 „Servicii și locuire colectivă” înregistrat sub nr. 44361 din 07.05.2025, 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.	Realizarea sistemului de evacuare ape pluviale din incintă (L=342 ml) ulterior obținerii Autorizațiilor de construire	Dezvoltator PUZ	48 luni
2.	Realizarea căilor de circulație carosabile, pietonale și parcajelor din incintă la nivel de asfalt/pavaj	Dezvoltator PUZ	48 luni
3.	Amenajarea spațiului verde din incintă și a locurilor de joacă	Dezvoltator PUZ	48 luni
4.	Amenajarea unui spațiu verde pe parcelă CF nr. 415651 în suprafață de 217 mp	Dezvoltator PUZ	3 luni
5.	Trecerea în domeniul public a parcelei CF nr. 415651 (S=217 mp) ulterior amenajării acesteia ca spațiu verde public	Dezvoltator PUZ	3 luni

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

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

L.S.

Nr. 73348 din 29.09.2025

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. 40307/11.04.2025, privind PUZ „Servicii și locuire colectivă” de către s.c. SIGN A s.r.l., arh. Daniel Stămorean, 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:

- Adresele cu nr. 60998 din 25.07.2025 și 70047 din 12.09.2025;

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. 60998 din 25.07.2025 și 70047 din 12.09.2025 formulate de s.c. SIGN A s.r.l., prin arh. Daniel Stămorean, în numele lui Popa Stelian Vasile, Popa Ana, Popa Sabin-Lucian, Ursescu Romulus-Constantin și Ursescu Luminița-Loredana pentru aprobarea PUZ menționat, întocmite pe baza Certificatului de Urbanism nr. 647 din 16.07.2024, având titular pe Popa Stelian-Vasile, Compartimentul de Urbanism a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 8.488 mp, proprietari pe Popa Stelian Vasile, Popa Ana, Popa Sabin-Lucian, Ursescu Romulus-Constantin și Ursescu Luminița-Loredana s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 647 din 16.07.2024 și avizul prealabil de oportunitate nr. 14 din 12.09.2023;
- avizele solicitate prin avizul de oportunitate 14 din 12.09.2023: Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 60 din 22.07.2025; Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9754 din 15.10.2024; Aviz E-Distribuție nr. 19671264 din 10.04.2024; Aviz Delgaz Grid nr. 214792031 din 30.09.2024; Aviz Transelectrica nr. 18227 din 28.11.2024; Aviz Transgaz nr. ETA/83963 din 08.10.2024; Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 27480/923/C din 15.11.2023; Aviz Protelco nr. 454 din 18.02.2025; Aviz Orange nr. AFO245053/31048/28459 din 07.08.2025; Aviz Digi nr. 3037014403 din 05.08.2025; Aviz ANIF nr. 564 din 27.10.2023; Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/18050 din 14.11.2024; Aviz Comisia de Circulație nr. 23396 din 30.01.2025; Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 500161 din 26.02.2025; Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4346276 din 18.10.2023; Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu

nr. 4346277 din 18.10.2023; Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 7554/I.O./12.10.2023; Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB-355/14.11.2023; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 5331 din 08.04.2025; Decizia etapei de încadrare nr. 09 din 14.02.2025 Agenția Pentru Protecția Mediului; Adresă Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4627 din 21.11.2023; Aviz CNAIR nr. 340/87 din 28.02.2025; Aviz Serviciul Român de Informații nr. 657984 din 10.10.2024; Aviz favorabil Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1125 din 26.09.2024; Raportul informării și consultării publicului nr. 36604/08.05.2025; Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 786/2025; Planul de acțiune înregistrat sub nr. 44361/07.05.2025

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 31.03.2025-24.04.2025. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate cu nr. 39372 din 08.04.2025 .
- 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 Planul Urbanistic Zonal „Servicii și locuire colectivă” înregistrat sub nr. 44361 din 07.05.2025, 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.	Realizarea sistemului de evacuare ape pluviale din incintă (L=342 ml) ulterior obținerii Autorizațiilor de construire	Dezvoltator PUZ	48 luni
2.	Realizarea căilor de circulație carosabile, pietonale și parcajelor din incintă la nivel de asfalt/pavaj	Dezvoltator PUZ	48 luni
3.	Amenajarea spațiului verde din incintă și a locurilor de joacă	Dezvoltator PUZ	48 luni
4.	Amenajarea unui spațiu verde pe parcelă CF nr. 415651 în suprafață de 217 mp	Dezvoltator PUZ	3 luni
5.	Trecerea în domeniul public a parcelei CF nr. 415651 (S=217 mp) ulterior amenajării acesteia ca spațiu verde public	Dezvoltator PUZ	3 luni

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. 73347 din 29.09.2025, privind PUZ „Servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 414276 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



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



Nr. 73350 din 29.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbrăvița, pe terenul–imobil înscris în C.F. nr. 414276.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 8.488 mp, următoarea zonificare:

Lc+S-zonă pentru locuințe colective și servicii

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective cu servicii la parter
- Regim de înălțime max.: P+3E (niveluri)
- H max. cornișă (corp clădire partea estică): 12 m; H max. atic (corp clădire partea estică): 12,8 m;
- H max. cornișă (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 13,50 m; H max. atic (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 14,50 m și H max. coamă (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 15,50 m
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,80
- 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. U02;
- Zone verzi: min. 20 % din suprafața parcelei;
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.

1. 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, în conformitate cu planșa A.6-proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 647 din 16.07.2024, iar documentația depusă pentru aprobarea PUZ cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 8.488 mp (100%)
 - Zonă pentru servicii și locuire colectivă: 3.395,2 mp (40 %)
 - Zonă verde în incintă: 1697,6 mp (20%)
 - Zonă parcaje și circulații în incintă: 3.395,2 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 31.03.2025-24.04.2025. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate cu nr. 39372 din 08.04.2025.
5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



6. Din analizarea documentelor prezentate, constat următoarele:

Amplasarea parcajelor auto cu acces direct din strada Barcelona poate influența negativ circulația rutieră, prin:

- a. **Reducerea capacității de circulație** a străzii, deoarece manevrele de intrare și ieșire din parări încetinesc fluxul auto;
- b. **Generarea de conflicte de trafic**, mai ales în orele de vârf, între vehiculele care circulă pe bandă și cele care staționează pentru acces la parcare;
- c. **Posibilitatea apariției congestiei locale**, cu efect de „blocaj” asupra intersecțiilor apropiate și asupra transportului public;
- d. **Diminuarea siguranței rutiere**, atât pentru autovehicule, cât și pentru pietoni, prin creșterea numărului de puncte de conflict și a traversărilor necontrolate;
- e. **Impact asupra calității mediului urban**, prin accentuarea poluării fonice și a emisiilor, ca urmare a traficului aglomerat și a opririlor repetate.

Sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – „Servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 414276, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan