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

Nr. 87462/ 05.12.2025

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 rezidențială”, pentru imobilele-terenurile identificate prin C.F. nr. 407158 , pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 87464/ 05.12.2025.

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;
- Tratatului 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;
- Agendei Teritorială 2030-*A Future for All Places*;
- Pactului de la Amsterdam (Agenda urbană a UE);
- Noii Carte de la Leipzig – 2020;
- Convenției Europene a Peisajului, Florența 2000;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu 87464/ 05.12.2025 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. 87468/ 05.12.2025;
- Adresele cu nr. 49556 din 30.06.2025, nr. 62995 din 08.08.2025, nr. 77297 din 17.10.2025, nr. 77812 din 30.10.2024, nr. 84101 din 02.12.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 590 din 25.06.2024;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 1 din 27.02.2025, prin care se solicită avizele:
  - Direcția Apelor Banat – Apele Române nr. AA417/10512 din 13.08.2025;
  - Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 10066 din 17.04.2025;
  - Aviz Rețele electrice nr. 26806994 din 28.05.2025 cu următoarele condiții:

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

- 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 amplsament de către operatorii de rețea”

- Aviz Delgaz Grid nr. 215001751 din 23.04.2025;
- Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 13898/525/C din 28.05.2025;
- Aviz Orange nr. AFO488660/24666/22683 din 28.04.2025;
- Aviz Digi nr. 427 din 23.04.2025;
- Aviz Vodafone nr. NPOTX-FO_V_0426 din 28.05.2025;
- Aviz Protelco nr. 1427 din 05.06.2025;
- Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4542530 din 07.07.2025, 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 Guvernului4;
- Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4542531 din 07.07.2025, privind securitatea la incendiu;
- Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 514458 din 03.07.2025, 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;
  - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplsate 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.
- Aviz Comisia de Circulație comuna Dumbrăvița nr. 54409/23.06.2025;
- Decizia etapei de încadrare nr. 83 din 30.06.2025 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 5,11% (218 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 în sistem centralizat, prin branșamente individuale de la rețeaua de alimentare cu apă a comunei Dumbrăvița.
  - Canalizarea menajeră se va realiza prin racordare la sistemul centralizat aparținând comunei Dumbrăvița.
  - Apele pluviale de pe parcele se vor colecta într-un rezervor de retenție ape pluviale cu volum de 2 mc și vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale de pe drumuri, vor fi preluate de sistemul centralizat existent și vor fi descărcate în canalul Beregsău (Hpr 15).
- Aviz ANIF nr. 405 din 18.08.2025 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;

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

- 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 in 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.

- Raportul informării și consultării publicului nr. 78646 din 23.10.2025;
- Procesul verbal privind consultarea și informarea publicului nr. 77140 din 16.10.2025
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 3939/2024;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 63168 din 07.08.2025;

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U03 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

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aprobă PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială” pe terenurile înscris în C.F. nr. 407158 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 rezidențială” înregistrat sub nr. 63168 din 07.08.2025.

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 dezvoltatorii 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

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

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 S.C. Olimp Dumbrăvița Residence S.R.L.;
- 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.

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

ANEXA 1

Planul de acțiune în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială” înregistrat sub nr. 63168 din 07.08.2025, 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.	Lucrari cadastrale – dezlipire conform PUZ	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Avizare documentatie si intabulare parcele dupa aprobare PUZ prin HCL Dumbravita 2025-2026
2.	Proiectare si realizare bransamente/racorduri pe domeniul public: - Alimentare cu apa/canalizare menajera si pluviala - energie electrica - gaze naturale	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Prezentarea AC bransamente/racorduri – conditie pentru emitere AC locuinte propuse prin PUZ Receptia lucrarilor de bransamente/racorduri – conditie pentru intabularea locuintelor propuse 2026-2029
3.	Proiectare/autorizare si realizare lucrari rutiere pe domeniul public pentru amenajare strada Olimp (completare profil stradal pe partea stanga si realizare racurduri auto/accese pietonale la imobilele rezultate): trotuar (S= 182 mp, latime 1,5 m); completare carosabil (S= cca. 50 mp, latime variabila); accese auto / pietonale (5 racorduri auto – 9 loturi)	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Prezentarea AC amenajare spatii publice – conditie pentru emitere AC locuinte propuse prin PUZ Receptia lucrarilor de amenajare spatiilor publice – conditie pentru intabularea locuintelor propuse 2026-2029
4.	Amenajare spatiu verde pe domeniul public (S = 218 mp) Gazon, plantatii si amenajare loc de joaca	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Prezentarea AC amenajare spatii publice – conditie pentru emitere AC locuinte propuse prin PUZ Receptia lucrarilor de amenajare spatiilor publice – conditie pentru intabularea locuintelor propuse 2026-2029
5.	Lucrari notariale – renuntare la drept de proprietate pt. constituirea domeniului public conform PUZ	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Lucrarile de amenajare a spatiilor publice se predau dupa realizare si receptie prin proces verbal 2027-2029

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN
L.S.

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