

Nr. 49001/15.05.2026

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. 49000/ 15.05.2026, privind PUZ „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” elaborat de S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L., arh. Dumitrele Elena-Emilia, 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:

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. **3919 din 28.01.2026** formulate de Papp Ana, Papp Antoniu-Istvan, Mihăilescu Maria-Ildico pentru aprobarea PUZ menționat, întocmite pe baza Certificatului de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, având titular pe Papp Ana, Serviciul Urbanism a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 174.097 mp, având proprietari pe Papp Ana, Papp Antoniu-Istvan, Mihăilescu Maria-Ildico și Societatea CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A. s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 334 din 07.06.2023 și avizul prealabil de oportunitate nr. **21 din 06.12.2023**;
- avizele solicitate prin avizul de oportunitate **21 din 06.12.2023**: Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 42 din 12.05.2026; Aviz Consiliul Local Dumbrăvița nr. 5 din 20.11.2023, Comisia de specialitate nr. 1; Direcția Apelor Banat – Apele Române nr. ABAB – 237 din 10.06.2024; Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9287 din 25.03.2024; Aviz Rețele electrice nr. 27543344 din 21.08.2025; Acord Transelectrica nr. 4146 din 18.03.2024; Aviz Delgaz Grid nr. 214566646 din 11.03.2024; Aviz de principiu nr. 215301610/10.02.2026; Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A nr. 13045 din 17.02.2026; Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A nr. 19113 din 06.03.2025; Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „TRANSGAZ” S.A nr. 23050 din 15.03.2024; Condiții tehnice S.C PROTELCO S.A. nr. 402 din 13.02.2026; Condiții tehnice S.C PROTELCO S.A. nr. 694 din 12.03.2025; Condiții tehnice S.C PROTELCO S.A. nr. 1163 din 27.03.2024; Acord Regia Națională a Pădurilor – Romsilva, Direcția Silvică Timiș nr. 2453/I.O./01.04.2024; Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 9516/372/C din 18.04.2024;

Aviz Ministerul Culturii Timiș nr. 1330-1488 din 09.04.2025; Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 1343765 din 04.04.2024; Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 1343764 din 04.04.2024, privind securitatea la incendiu; Aviz Serviciul Român de Informații nr. 343119 din 26.05.2025; Aviz Serviciul Român de Informații nr. 288878 din 18.04.2025; Aviz Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică nr. 354518 din 17.04.2024; Aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT/6228 din 18.04.2024; Aviz MAI Serviciul Rutier IPJ nr. 491833 din 11.07.2024; Aviz Comisia de Circulație comuna Dumbrăvița nr. 49354/03.06.2024; Aviz Comisia de Circulație municipiul Timișoara nr. MTM2024-014488 din 09.05.2024; Aviz Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. D.T.I.A. 381 din 26.03.2024; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 12043 din 29.07.2024; Contract de prestări servicii (colectare, transport și eliminare/valorificare deșeuri nepreiculoase) BRO EXECUTION S.R.L. nr. 821 din 01.04.2024; Decizia etapei de încadrare nr. 125 din 09.12.2024 Agenția Pentru Protecția Mediului; Aviz ANIF nr. 233 din 07.05.2024; Raportul informării și consultării publicului nr. 82566 din 12.11.2025; Procesul verbal privind consultarea și informarea publicului nr. 81612 din 06.11.2025; Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 2730 din 22.06.2023; Plan de acțiune înregistrat sub nr. 89315 din 15.12.2025;

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 07.10.2025-11.11.2025. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
- 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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” înregistrat sub nr. **89315 din 15.12.2025**, 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.	Unificare, dezmembrare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
2.	Trecerea în domeniul public a parcelei aferente drumului propus prin PUZ pt întregirea prospectului strazii Ferventia II(parcela cu nr. 86)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
3.	Trecerea în domeniul public a parcelelor aferente drumurilor propuse prin PUZ pt	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027

	asigurarea continuitatii strazilor Luxemburg, Paris(parcelele cu nr. 81,82,77)		
4.	Trecerea în domeniul public a parcelor aferente drumurilor propuse prin PUZ (parcelele cu nr. 76,78,79,80,83,85,87,88,89)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
5.	Trecerea în domeniul public a percelor aferente drumului colector propus prin PUZ(parcelele cu nr. 74,75)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
6.	Trecerea în domeniul public a parcelei destinate IS prin PUZ(parcela cu nr. 47)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
7.	Trecerea în domeniul public a parcelor de zone verzi propuse prin PUZ(parcelele cu nr. 44, 46, 71, 72,73)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
8.	Obținere AC Alimentare cu apa si canalizare menajera+ canalizare pluviala+drumuri	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
9.	Obținere AC Alimentare cu energie electrică	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
10.	Implementarea magistralelor de apă și canalizare pe strada Ferventia II, asigurând astfel capacitatea necesară racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare publice.	PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA	Maxim 24 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2028
11.	Implementarea magistralelor de apă și canalizare pe arterele Luxemburg și Paris,conform aviz de oportunitate asigurând astfel capacitatea necesară racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare publice(sau executarea unor lucrări publice echivalente valoric, în limita aceleiași sume)	PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA sau, după caz, de către DEZVOLTATOR , cu dreptul acestuia la compensarea valorică a investiției prin executarea unor lucrări publice echivalente valoric, în limita aceleiași sume, în condițiile legii.	Maxim 24 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2028
12.	Realizarea rețelelor edilitare apă-canal în perimetrul PUZ conform proiect tehnic autorizat	DEZVOLTATORI	După obținere AC pentru cladiri ale investitiei, inainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartal în funcție de investitii /2026-2036
13.	Realizarea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ, etapizat	DEZVOLTATORI	După obținere AC pentru cladiri ale investitiei, inainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartal în funcție de investitii /2026-2036
14.	Realizarea rețelelor de energie electrică în perimetrul PUZ, etapizat conform norme ANRE si solutie tehnica furnizata de operatorul de energie electrica	DEZVOLTATORI	După obținere AC pentru cladiri ale investitiei, inainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartal- în funcție de investitii /2026-2036
15.	Realizare drumuri aferente puzului conform prospect (se vor receptiona etapizat si reprezinta o conditie pentru receptia la terminarea lucrarilor investitiei propuse)	DEZVOLTATORI	Inainte de intabularea cladirilor/etapizat pe cvartal în funcție de investitii /2026-2036
16.	Realizare drum colector conform prospect (parcelele cu nr. 74,75)	DEZVOLTATORI	Inainte de intabularea cladirilor destinate serviciilor 2026-2036
17.	Amenajarea spațiilor verzi- parcela nr 45-	DEZVOLTATORI	Pana la finalul etapelor de

	posibilitate amplasare echipamente edilitare, post trafo, etc.		construire/2026-2036
18.	Realizarea unui sens giratoriu pentru asigurarea accesului în zona studiată, pe parcelele înscrise în CF. 414561, 414562, având Certificatul de Urbanism nr. 479 din 20.06.2025, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița. Lucrarea are caracter de utilitate publică, fiind necesară pentru asigurarea circulației și accesibilității corespunzătoare către zona reglementată prin prezentul PUZ.	DEZVOLTATORI	Pana la finalul etapelor de construire/2026-2036

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. 49000/ 15.05.2026, privind PUZ „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire”, intravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 413992, 414541, 414544 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