

Nr. 5143/ 03.02.2026

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 „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 06/22.01.2009 pentru parcela cu C.F. nr. 412413, stabilire funcțiune locuire și servicii pentru întreaga parcelă, regim de înălțime P+2E”, pentru imobilele-terenurile identificate prin C.F. nr. 412413, pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 5145/ 03.02.2026.

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 5145/ 03.02.2026 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. 5146/ 03.02.2026;
- Certificat de Urbanism nr. 467 din 28.07.2023 prelungit până la data de 27.07.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 568 din 16.07.2025;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 22 din 27.12.2023, prin care se solicită avizele:
 - Direcția Apelor Banat – Apele Române nr. ABAB – 53 din 10.03.2025;
 - Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 10197 din 02.07.2025;
 - Aviz Rețele electrice nr. 27087246 din 01.07.2025 cu următoarele condiții:

- Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV existentă (total 24m), în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejurimi, elemente naturale, obiecte, 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. 215064374 din 26.06.2025;
- Aviz Orange România SA nr. AFO064753/28806/27802 din 30.07.2025;
- Condiții tehnice Protelco SA nr. AFO064753/28806/28806 din 29.07.2025
- Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 11935/509/C din 03.06.2024;
- Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4542609 din 24.07.2025, 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. 4542610 din 24.07.2025, privind securitatea la incendiu;
- Aviz MAI Serviciul Rutier IPJ nr. 501386 din 24.03.2025, 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 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.
- Aviz Comisia de Circulație comuna Dumbrăvița nr. 25565/13.02.2025;
- Adeverință regim juridic drum nr. 55515 din 27.06.2025;
- Acord Primăria Dumbrăvița nr. 27705/19.02.2025;
- Decizia etapei de încadrare nr. 60 din 28.05.2025 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 30% (11270 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.
 - Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a comunei Dumbrăvița.
 - Apele pluviale provenite de pe platforme betonate vor fi colectate prin gurile de scurgere, apoi preepurate prin separatoare-decantoare de hidrocarburi și colectate în bazine de retenție. Surplusul de ape pluviale din bazinul de retenție va fi evacuat controlat, în rigola stradală de pe strada Quasar, conform acordului nr. 27705/19.02.2025 emis de comuna Dumbrăvița.
- Aviz ANIF nr. 725 din 05.12.2024 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;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55354 din 07.08.2025;
 - Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 2601 din 22.07.2025;
 - Planul de acțiune înregistrat sub nr. 86179 din 28.11.2025;

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U.03 – Proprietatea asupra terenurilor, 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 „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 06/22.01.2009 pentru parcela cu C.F. nr. 412413, stabilire funcțiune locuire și servicii pentru întreaga parcelă, regim de înălțime P+2E” pe terenurile înscris în C.F. nr. 412413 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 „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 06/22.01.2009 pentru parcela cu C.F. nr. 412413, stabilire funcțiune locuire și servicii pentru întreaga parcelă, regim de înălțime P+2E” înregistrat sub nr. 86179 din 28.11.2025.

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 Stoian Dan Valeriu;
- 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 „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 06/22.01.2009 pentru parcela cu C.F. nr. 412413, stabilire funcțiune locuire și servicii pentru întreaga parcelă, regim de înălțime P+2E” înregistrat sub nr. 86179 din 28.11.2025, 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.	Operațiuni cadastrale de intabulare parcelă cu funcțiune propusă prin PUZ – cf. Plansei „U02 Reglementări Urbanistice”	DEZVOLTATORI PUZ	Elaborare, aprobare documentație, execuție lucrare – nu mai mult de 6 luni după aprobarea PUZ prin HCL (2026)
2.	Alimentarea cu apă a obiectivului propus prin branșare la rețeaua existentă	DEZVOLTATORI PUZ	36 de luni de la aprobarea PUZ
3.	Canalizare amenajeră a obiectivului propus prin branșare la rețeaua existentă	DEZVOLTATORI PUZ	36 de luni de la aprobarea PUZ
4.	Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus prin branșare la rețeaua existentă	DEZVOLTATORI PUZ	36 de luni de la aprobarea PUZ
5.	Amenajare spațiu interior conform RLU	DEZVOLTATORI PUZ	36 de luni de la aprobarea PUZ

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

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