

Nr. 24979/ 25.02.2026

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 „Reparcelare pentru asigurare condiții de construibilitate conform PUG Dumbrăvița”, pentru imobilele-terenurile identificate prin C.F. nr. 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952, pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 24982/ 25.02.2026.

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 24982/ 25.02.2026 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. 24984/ 25.02.2026;
- Adresele nr. 88678 din 18.12.2025; 3615 din 02.02.2026;
- Certificatul de Urbanism nr. 212 din 24.03.2025, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 10229 din 22.07.2025;
 - Aviz Rețele electrice nr. 27371738 din 30.07.2025 cu următoarele condiții:
 - Se va respecta culoarul de trecere LEA 0,4 de 1m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stâlpi de LEA 0,4 kV existentă în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejurimi, 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. 215095660 din 22.07.2025;
- Aviz Orange România S.A. nr. AFO547176/30333/27918;
- Aviz MAI Serviciul Rutier IPJ nr. 527952 din 02.12.2025, 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. 71991/27.10.2025;
- Decizia etapei de încadrare nr. 161 din 26.11.2025 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% (2991,90 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 din rețeaua de apă a comunei Dumbrăvița.
 - Apele uzate menajere vor fi evacuate la sistemul centralizat de canalizare al comunei Dumbrăvița.
 - Apele pluviale de pe parcelele propuse vor fi colectate în bazine de retenție și apoi vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.
- Raportul informării și consultării publicului nr. 61250 din 19.09.2025;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 1690 din 19.05.2025;

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U.05 – Proprietatea asupra terenurilor, din documentația de urbanism PUZ propusă.

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 „Reparcelare pentru asigurare condiții de constructibilitate conform PUG Dumbrăvița” pe terenurile înscris în C.F. nr. 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952 sub condiția îndeplinirii în totalitate a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism.

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, după ce vor fi cedate Primăriei Comunei Dumbrăvița, terenurile pentru spațiul verde public.

Art.5. 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. Autorizațiile de construire pentru clădirile care fac obiectul PUZ se vor putea emite doar după emiterea autorizațiilor de construire pentru realizarea drumurilor și a rețelelor de utilități. Execuția drumurilor și a rețelelor de utilități este condiție pentru intabularea clădirilor. În cazul nerespectării acestor condiții, prezenta documentație de tip PUZ își pierde valabilitatea.

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 **S.C. MGC Dezvoltare Imobiliara 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.

Nr. 24982/25.02.2026

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. 24979/ 25.02.2026, privind PUZ „Reparcelare pentru asigurare condiții de constructibilitate conform PUG Dumbrăvița” elaborat de S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., arh. George Ciuhandu, pe care îl înaintez odată cu Proiectul de hotărâre spre a fi avut în vedere la dezbateră și adoptarea proiectului de hotărâre în plenul ședinței Consiliului Local,

Luând act de:

- Adresele nr. 88678 din 18.12.2025 și nr. 3615 din 02.02.2026;

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. **88678 din 11.12.2025** formulate de Constantin Catana pentru aprobarea PUZ menționat, întocmite pe baza Certificatului de Urbanism nr. 212 din 24.03.2025, având titular pe S.C. MGC Dezvoltare Imobiliara S.R.L, Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 9.973 mp, având proprietari pe S.C. MGC Dezvoltare Imobiliara S.R.L. s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 212 din 24.03.2025 prin care se solicită avizele:
- Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 10229 din 22.07.2025; Aviz Rețele electrice nr. 27371738; Aviz Delgaz Grid nr. 215095660 din 22.07.2025; Aviz Orange România S.A. nr. AFO547176/30333/27918; Aviz MAI Serviciul Rutier IPJ nr. 527952 din 02.12.2025; Aviz Comisia de Circulație comuna Dumbrăvița nr. 71991/27.10.2025; Decizia etapei de încadrare nr. 161 din 26.11.2025 Agenția Pentru Protecția Mediului prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu; Raportul informării și consultării publicului nr. 61250 din 19.09.2025; Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 1690 din 19.05.2025;

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 11.08.2025-04.09.2025. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate la sediul Primăriei Comunei Dumbrăvița cu nr. 68622 din 04.09.2025.

Referitor la observațiile formulate, proiectantul a transmis răspunsul, înregistrat cu nr. 71603 din 19.09.2025.

- 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.

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. 24979/ 25.02.2026, privind PUZ „Reparcelare pentru asigurare condiții de construibilitate conform PUG Dumbrăvița”, intravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952 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. 24984/ 25.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Reparcelare pentru asigurare condiții de construibilitate conform PUG Dumbrăvița”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobilele înscrise în C.F. nr. 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952, având beneficiari pe **S.C. MGC Dezvoltare Imobiliară S.R.L.**;

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 9.973 mp, următoarea zonificare:

Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maximum două unități locative pe parcelă

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale
- Regim de înălțime max.: P+1E+Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m;
- H max. coamă/atic: 12 m
- POT max.: 35%
- 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.U.02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

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 și a utilităților publice, în conformitate cu planșa U.05 - proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 212 din 24.03.2025, iar documentația depusă pentru aprobarea PUZ cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 9.973 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe unifamiliale: 3.490,55 mp (35%)
 - Zonă pentru spații verzi și plantate: 2.991,90 mp (30%)
 - Zonă pentru circulație rutieră și amenajări aferente: 3.490,55 mp (35%)
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 11.08.2025-04.09.2025. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate la sediul Primăriei Comunei Dumbrăvița cu nr. 68622 din 04.09.2025. Referitor la observațiile formulate, proiectantul a transmis răspunsul, înregistrat cu nr. 71603 din 19.09.2025.



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>



5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.
6. Din analizarea documentelor prezentate, constat următoarele:

Sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ „Reparcelare pentru asigurare condiții de construibilitate conform PUG Dumbrăvița” intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta