

Nr. 49000/ 15.05.2026

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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire”, pentru imobilele-terenurile identificate prin C.F. nr. 413992, 414541, 414544, pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 49001/ 15.05.2026.

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:

- Cererea nr. 3919 din 28.01.2026 de înaintare în plenul Consiliului Local Dumbrăvița – publicat pe site-ul primăriei Dumbrăvița în transparență decizională la data 28.01.2026.
- Referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu 49001/15.05.2026 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. 49002/15.05.2026;
- Completările nr. 30813 din 24.03.2026 și 48578 din 14.05.2026
- Certificatul de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, prelungit până la data de 06.06.2026;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 21 din 06.12.2023, prin care se solicită avizele;
- Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 42 din 12.05.2026 emis cu următoarele condiții:

- Certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emise cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt branșate la utilitățile asumate prin planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;
- Responsabilitatea în gestionarea traficului rutier revine Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, emitentă a avizului nr. TMI2026-019118/29.04.2026 și Comisiei de Circulație a comunei Dumbrăvița – Serviciul Poliție Locală emitentă a avizului nr. 49354/03.06.2024;
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor” – Plansa nr. U.04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 89315/15.12.2025 asumat atât de autoritatea publică cât și de responsabilul finanțării/dezvoltator;
- 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 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, împrejmuiri, 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”
- Acord Transelectrica nr. 4146 din 18.03.2024;
- Aviz Delgaz Grid nr. 214566646 din 11.03.2024 cu prelungire până la data de 11.03.2026;
- 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, 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. 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, 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. 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 prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;
  - Suprafața de spații verzi prevăzută prin PUZ: min 6,47% (1270 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 la sistemul centralizat de canalizare al comunei Dumbrăvița.
  - Apele pluviale de pe drumuri, parcuri și construcții vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială, trecute prin două separatoare de hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție. Apa pluvială din bazinele de retenție va fi descărcată controlat prin pompare în cabalul de desecare Hcn 59/2 (C36) și Hcn 60 (R11B) printr-o gură de descărcare.
- Aviz ANIF nr. 233 din 07.05.2024 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;
  - Apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție, care are ca scop atenuarea volumelor de precipitații, vor fi descărcate în canalele de desecare Hcn 59/2 (C36) și Hcn 60 (R11B); evacuarea se va face controlat pentru a nu depăși capacitatea de transport a canalelor;

- 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;

Autorizațiile de construire se vor putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U.04 – 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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” pe terenurile înscris în C.F. nr. 413992, 414541, 414544 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 mixtă – servicii și locuire” înregistrat sub nr. 89315 din 15.12.2025.

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. 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. 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. Terenurile având destinația de dotări, servicii și spații verzi vor trece din proprietatea dezvoltatorului, în proprietatea comunei Dumbrăvița după aprobarea PUZ-ului și după realizarea tuturor operațiunilor cadastrale și notariale de dezmembrare conform PUZ, **în maximum un an de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.** În cazul nerespectării acestor condiții, prezenta documentație de tip PUZ își pierde valabilitatea.

Art.8. 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 Papp Ana, Papp Antoniu-Istvan, Mihăilescu Maria-Ildico;
- 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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” înregistrat sub nr. 89315 din 15.12.2025, 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.	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 asigurarea continuitatii strazilor Luxemburg, Paris(parcelele cu nr. 81,82,77)	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
4.	Trecerea în domeniul public a parcelelor 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 parcelelor 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 parcelelor 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 magistrelor de apă și canalizare pe strada Ferventia II, asigurând astfel capacitatea necesară racordării construcțiilor propuse la rețelele edilitare publice.	<b>PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA</b>	Maxim 24 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2028
11.	Implementarea magistrelor 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 )	<b>PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA</b> sau, după caz, de către <b>DEZVOLTATOR</b> , 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	<b>DEZVOLTATORI</b>	După obținere AC pentru cladiri ale investitiei, înainte 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 obtinere 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 obtinere 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 lucrurilor investitiei propuse)	DEZVOLTATORI	Înainte de intabularea clădirilor/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- posibilitate amplasare echipamente edilitare, post trafo, etc.	DEZVOLTATORI	Până la finalul etapelor de 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	Până la finalul etapelor de construire/2026-2036

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

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

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 parcelelor 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 parcelelor 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 parcelelor 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.	Obtinere AC Alimentare cu apa si canalizare menajera+ canalizare pluviala+drumuri	DEZVOLTATORI	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2026-2027
9.	Obtinere 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.	<b>PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA</b>	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 )	<b>PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA</b> sau, după caz, de către <b>DEZVOLTATOR</b> , 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 obtinere 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 obtinere 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 obtinere 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**



Nr. 49002/15.05.2026

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobilele înscrise în C.F. nr. 413992, 414541, 414544.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 174.097 mp, următoarea zonificare:

### **Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maximum o unitate locativă pe parcelă**

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale cu maximum o unitate locativă
- 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;

### **Lc – Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maximum un apartament/100m<sup>2</sup>**

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 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.U.02;
- Zone verzi: min. 20 % din suprafața parcelei;

### **IS – Subzonă de instituții și servicii publice**

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: instituții și servicii publice
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 m
- POT max.: 80%
- CUT max.: 2,50



**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](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



- 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. 15 % din suprafața parcelei;

#### **DS – Subzonă de dotări și servicii**

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 m
- POT max.: 50%
- CUT max.: 2,50
- 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. 15 % din suprafața parcelei;

#### **V – Zonă spații plantate, agrement și sport (zonă verde)**

- Funcțiuni predominante: zonă verde
- Regim de înălțime max.: P (niveluri)
- H max. cornișă: 3,50 m;
- H max. coamă/atic: 5,00 m
- POT max.: 10%
- CUT max.: 0,10
- Particularități: Amenajarea spațiului verde, realizarea de construcții și mobilier urban se va realiza numai în baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii 50/1991 republicate.

#### **ZCR – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- Funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de circulație rutieră;
- Accesul auto: accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse
- Accesul pietonal: în cazul locuințelor cuplate, accesul se va realiza pe partea stângă/dreaptă a parcelei, astfel încât să fie alipite celor două parcele.
- Staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate

#### **Cd – Subzonă cedată pentru canal de desecare**

- Utilizări admise: canale de desecare/colectare a apelor pluviale și lucrări hidrotehnice aferente; lucrări de întreținere, regularizare, consolidare și modernizare a canalului;
- Acces tehnologic: pentru exploatare și întreținere.
- Interdicții de construire: realizarea oricăror construcții supraterane sau subterane; depozitarea de materiale, deșeuri sau substanțe care pot afecta



**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](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



calitatea apelor; modificarea profilului canalului fără autorizație și avize de specialitate;

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 Planul de acțiune și planșa U.04 - proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, 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 = 174.097 mp (100%)
  - Zonă pentru locuințe unifamiliale: 31.850 mp (18,30%)
  - Zonă pentru locuințe colective: 51.123 mp (29,36%)
  - Zonă pentru instituții și servicii: 5.217 mp (3,00%)
  - Zonă pentru dotări și servicii: 38.461 mp (22,09%)
  - Zonă pentru spații verzi și plantate: 11.270 mp (6,47%)
  - Zonă pentru circulație rutieră și amenajări aferente: 36.008 mp (20,68%)
  - Zonă pentru canal de desecare: 168 mp (0,10%)
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 22.09.2025-16.10.2025. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
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 analiza 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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 413992, 414541, 414544, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

**Arhitect șef,**  
dr. arh. Roxana Cârjan

**Întocmit,**  
arh. înt. Adelina Batta