

Nr. 53574 /05.06.2026

Primarul Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în exercitarea atribuțiilor conferite de art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiază următorul:

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre nr. 53573/05.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413478, documentație elaborată de S.C. RIF STYLE S.R.L., prin arh. Andrei Tiron, pe care o înaintez împreună cu prezentul referat de aprobare, în vederea analizei, dezbaterii și adoptării de către Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița.

Luând act de următoarele:

Hotărârile Consiliului Local se inițiază, se elaborează, se adoptă și se aplică în conformitate cu prevederile Constituției României, ale 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 are în vedere caracterul acestora de acte administrative cu caracter normativ sau individual, subordonate legii, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, precum și celorlalte acte normative de nivel superior, cu care trebuie să fie în concordanță.

Reglementările cuprinse în hotărârile Consiliului Local nu pot contraveni prevederilor actelor normative de nivel superior și nici principiilor care stau la baza acestora.

Hotărârile Consiliului Local se adoptă pentru organizarea executării și executarea în concret a legilor și a celorlalte acte normative de nivel superior, cu respectarea termenelor și condițiilor stabilite de acestea.

Ținând cont de prevederile legale aplicabile în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, precum și de cererea nr. 50399 din 21.05.2026, formulată de domnul **Luca Petru**, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 659/04.10.2023, având ca beneficiari pe **Luca Petru și Luca Cornelia**, Serviciul Urbanism a verificat documentația depusă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru amplasamentul studiat, în suprafață de **9.968 mp**, identificat prin **C.F. nr. 413478**, aflat în proprietatea lui **Luca Petru și Luca Cornelia**, au fost emise următoarele acte administrative:

- Certificatul de urbanism nr. 659/04.10.2023, prelungit până la data de 03.10.2026;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 7 din 12.04.2024;
- Avizele și acordurile solicitate prin Avizul prealabil de oportunitate nr. 7 din 12.04.2024, anexate documentației de urbanism și prezentate în cuprinsul prezentului raport.

Având în vedere avizele și acordurile privind utilitățile și infrastructura tehnico-edilitară:

- Avizul Arhitectului-șef al Consiliului Județean Timiș nr. 105/02.12.2025,
- **Avizul Administrației Bazinale de Apă Banat nr. ABAB-230/17.08.2021;**
- Avizul AQUA Dumbrăvița nr. 10025/31.03.2025;

- Avizul Rețele Electrice nr. 26732369/14.05.2025, cu condiția respectării culoarului de protecție al LEA 0,4 kV și a obținerii avizului de amplasament pentru fazele ulterioare de proiectare;
- Notificarea Transelectrica nr. 4261/07.04.2025;
- Avizul S.N.T.G.N. Transgaz S.A. nr. 32743/15.10.2025;
- Avizul Orange România nr. AFO404502/23385/21207;
- Condițiile tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A., referința AFO404502/23385/27.03.2025.

Având în vedere avizele privind circulația și mobilitatea:

- Avizul Comisiei de Circulație a Comunei Dumbrăvița nr. 49339674/09.04.2025;
- Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 514450/08.07.2025;
- Avizul Societății de Transport Public Timișoara S.A. nr. STIA 961/08.10.2025.

Având în vedere avizele și acordurile privind siguranța, apărarea și ordinea publică:

- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4542033/10.04.2025, cu obligația obținerii avizului de protecție civilă înaintea începerii lucrărilor de construire;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4542033/14.04.2025, cu obligația obținerii avizului de securitate la incendiu pentru categoriile de construcții prevăzute de legislația în vigoare;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT-14452/18.12.2025;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 147207/24.11.2025;
- Avizul Serviciului Român de Informații nr. N673994/28.10.2025;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10673/12.05.2025

Având în vedere avizele și acordurile privind sănătatea populației, mediul și gospodărirea deșeurilor:

- Adresa Direcției de Sănătate Publică Timiș nr. 23263/969/C/07.10.2024;
- Decizia etapei de încadrare nr. 65/03.06.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului,
- Avizul ANIF nr. 192/17.04.2025, cu obligația obținerii unui nou aviz tehnic în etapa autorizării construirii și cu respectarea condițiilor de protecție a lucrărilor de îmbunătățiri funciare existente;
- Avizul privind gestiunea deșeurilor și salubritatea;
- Contractul de prestări servicii nr. C141/07.03.2026 încheiat cu IRE ECOLOGY S.R.L.

Având în vedere avizele și acordurile privind protejarea patrimoniului cultural:

- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 6110/16.10.2025.

Având în vedere documentele privind procedura de informare și consultare a publicului:

- Raportul informării și consultării publicului nr. 73866/13.11.2024.

Având în vedere documentele privind implementarea investiției:

Planul de acțiune înregistrat sub nr. 45480/29.04.2026.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism a fost elaborat cu respectarea următoarelor prevederi legale:

- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În conformitate cu prevederile acestuia, procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada **14.10.2024 – 07.11.2024**, fără ca pe parcursul acesteia să fie formulate observații, sugestii sau obiecții cu privire la investiția propusă.
- **Tratatul privind Uniunea Europeană**, care consacră principiul subsidiarității, potrivit căruia deciziile trebuie adoptate la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean, cu respectarea competențelor stabilite de lege.
- **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, care reglementează principiile aplicabile administrației publice locale, inclusiv principiul subsidiarității, prevăzut la art. 75–77, conform căruia competențele sunt exercitate de autoritatea administrației publice locale situată la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean și care dispune de capacitatea administrativă necesară pentru exercitarea acestora.

Aplicarea principiului subsidiarității contribuie la creșterea eficienței actului administrativ și la asigurarea accesului colectivităților locale la servicii publice de calitate, adaptate nevoilor comunității.

Planul de acțiune înregistrat sub nr. 45480 din 29.04.2026, întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, stabilește obligațiile asumate de dezvoltatorii PUZ, categoriile de costuri aferente, precum și etapizarea și termenele de realizare a investițiilor, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor (perioadă preconizată)
1.	Dezmembrare și intabulare parcele conform PUZ aprobat	DEZVOLTATORI	3 luni de la aprobare
2.	Încheiere act autentic de dezmembrare și înscriere în cartea funciară/deschidere cărți funciare noi	DEZVOLTATORI	3 luni de la aprobare
3.	Instituirea în cărțile funciare rezultate în urma dezmembrării PUZ a obligațiilor urbanistice opozabile terților* cu titlu de sarcini reale, pentru toate parcelele rezultate	DEZVOLTATORI	3 luni de la aprobare
4.	Realizare sistem centralizat de alimentare cu apă a obiectivului propus	DEZVOLTATORI	36 luni de la aprobare
5.	Realizare sistem centralizat de evacuare ape uzate/canalizare	DEZVOLTATORI	36 luni de la aprobare
6.	Realizare sistem centralizat de evacuare ape uzate/canalizare	DEZVOLTATORI	36 luni de la aprobare
7.	Realizarea sistem de alimentare cu energie electrică LSE a obiectivului propus. Post de transformare 1 buc. LES MT 0,2 km	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare
8.	Realizare rețea electrică de iluminat public JT 0,2 km	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare
9.	Realizare rețea de telecomunicații 0,2 km	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare
10.	Amenajare drumuri-străzi publice aferente investiției propuse-parte carosabilă 775 mp, trotuar 260 mp	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare
11.	Amenajarea zone verzi/spațiu verde S 1018 mp	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare
12.	Trecere n domeniul public a parcelei pentru drum public/străzi realizat la nivel de asfalt,	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare

	cu titlu gratuit		
*Planul de acțiune prevede instituirea obligației de notare în cartea funciară, cu titlu de sarcini reale sau obligații urbanistice opozabile terenurilor, a obligațiilor asumate de dezvoltator, beneficiar și succesorii acestora în drepturi, pentru toate parcelele rezultate în urma dezmembrărilor și lotizărilor realizate în baza PUZ-ului, după cum urmează: a. Îndeplinirea integrală și etapizată a obiectivelor prevăzute în Planul de acțiune aferent PUZ-ului, în condițiile și în termenele stabilite prin acesta; b. Realizarea, extinderea și punerea în funcțiune a rețelelor de utilități publice, inclusiv alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, iluminat public, bransamente, infrastructură rutieră, sensuri giratorii și orice alte lucrări tehnico-edilitare prevăzute în perimetrul PUZ-ului, precum și predarea acestora către operatorii sau administratorii rețelelor, în condițiile legii; c. Cedarea cu titlu gratuit către UAT a terenurilor destinate circulațiilor publice și drumurilor rezultate din aplicarea PUZ-ului, după realizarea lucrărilor de infrastructură rutieră aferente, inclusiv a sensurilor giratorii, în vederea înscrierii dreptului de proprietate în favoarea UAT, în domeniul public sau privat, după caz, precum și constituirea tuturor servituților tehnice necesare realizării, exploatării și întreținerii rețelelor de utilități. Sarcinile și obligațiile prevăzute în Planul de acțiune se transmit de drept asupra tuturor loturilor și parcelelor rezultate în conformitate cu prevederile PUZ-ului și vor fi avute în vedere la emiterea tuturor actelor administrative ulterioare, în condițiile legii.			

Față de cele prezentate și constatate anterior, având în vedere respectarea prevederilor legale incidente în materie, propun Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița analizarea, dezbateră și aprobarea Proiectului de Hotărâre nr. 53573 /5.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, pentru terenul situat în intravilanul Comunei Dumbrăvița, identificat prin C.F. nr. 413478, în forma prezentată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN