

Nr. 50485/ 22.05.2026

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:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 400274

pe care îl înaintează spre analiză, dezbatere și adoptare Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în forma redactată, însoțit de Referatul de aprobare nr. 50486/22.05.2026.

Având în vedere următoarele temeuri juridice și documente de politică publică europeană:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și art. 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. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Tratatul privind Uniunea Europeană, în ceea ce privește aplicarea principiului subsidiarității și consolidarea autonomiei locale;
- Agenda Teritorială 2030 – *A Future for All Places*;
- Pactul de la Amsterdam privind Agenda Urbană a Uniunii Europene;
- Noua Cartă de la Leipzig (2020);
- Convenția Europeană a Peisajului, adoptată la Florența în anul 2000.

Luând act de:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Dumbrăvița, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 50486/22.05.2026, prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării prezentului proiect de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat sub nr. 50487/22.05.2026;
- Certificatul de urbanism nr. 745 din 30.10.2023, prelungit până la data de 29.10.2026;
- Cererile și completările înregistrate sub nr. 86178/28.11.2025, nr. 15504/18.02.2026, nr. 27128/06.03.2026 și nr. 38712/01.04.2026;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 18 din 15.09.2023, emis în baza Certificatului de urbanism nr. 745/30.10.2023.

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

- Aviz Arhitect-șef CJT nr.27/14.04.2025;
- Avizul Administrației Bazinale de Apă Banat – Apele Române nr. ABAB-357 din 16.11.2023;
- Avizul AQUA Dumbrăvița nr. 10198 din 08.07.2025;

- Avizul de principiu Rețele Electrice nr. 26108205 din 06.03.2025, cu următoarea condiție:
 - pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul studiat este necesară obținerea unui aviz de amplasament, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016 privind metodologia de emitere a avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Acordul Transelectrica nr. 717 din 16.01.2024;
- Avizul de principiu Delgaz Grid nr. 214940199 din 21.02.2025, prelungit până la data de 11.03.2026;
- Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.A. nr. 16954 din 28.02.2025;
- Avizul Combridge nr. AFO533916/21256 din 19.02.2025.

Având în vedere avizele și acordurile privind fondul forestier, sănătatea populației și patrimoniul cultural:

- Acordul Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva, Direcția Silvică Timiș nr. 147 din 22.01.2024;
- Adresa Direcției de Sănătate Publică Timiș nr. 2340/58/C din 08.02.2021;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 2675/102/C din 27.02.2026;
- Avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 3841-3894-3334 din 18.08.2021.

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

- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 3539273 din 10.08.2020;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 1343765 din 04.04.2024 privind securitatea la incendiu;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4340255 din 12.02.2026, cu următoarea condiție:
 - înainte de începerea lucrărilor de construire se va solicita avizul de securitate la incendiu, pentru categoriile de construcții și amenajări supuse avizării și/sau autorizării, conform legislației în vigoare;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4340256 din 12.02.2026 privind protecția civilă;
- Avizul Serviciului Român de Informații nr. 159177 din 05.03.2025;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 354518 din 17.04.2024;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT/1250 din 29.01.2024.

Având în vedere avizele privind circulația și mobilitatea:

- Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 507727 din 13.01.2025, cu următoarele condiții:
 - beneficiarul are obligația de a solicita avizul Poliției Rutiere în faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare, anexând inclusiv Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ;
 - mijloacele de semnalizare rutieră vor respecta prevederile SR 1848-1, 2, 3/2011 și SR 1848-7/2015;
 - semnalizarea rutieră propusă va fi reanalizată în faza D.T.A.C., urmând a fi obținut un nou aviz al Poliției Rutiere;
- Avizul Comisiei de Circulație a Comunei Dumbrăvița nr. 80267 din 12.12.2024;
- Avizul Comisiei de Circulație a Municipiului Timișoara nr. MTM2024-014488 din 09.05.2024;
- Avizul Societății de Transport Public Timișoara S.A. nr. ST.Inv. 52 din 12.01.2024;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35114 din 21.11.2025.

Având în vedere avizele și acordurile privind protecția mediului și gestionarea apelor:

- Decizia etapei de încadrare nr. 6 din 22.01.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, prin care s-a stabilit că planul nu necesită evaluare de mediu și poate fi adoptat fără aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții:
 - suprafața minimă de spații verzi va fi de 828 mp, reprezentând minimum 5,11% din suprafața totală reglementată;

- suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi amenajate și întreținute și nu vor putea fi diminuate sau schimbate ca destinație, conform art. 71 alin. (1) din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea sistemului centralizat existent;
- apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin extinderea sistemului centralizat de canalizare al Comunei Dumbrăvița;
- apele pluviale provenite de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un separator de hidrocarburi cu debit de 30 l/s și stocate într-un bazin de retenție cu volumul de 25 mc, de unde vor fi evacuate controlat în HCN 263.
- Avizul ANIF nr. 749 din 16.12.2024, cu următoarele condiții:
 - pentru obținerea autorizației de construire se va solicita emiterea unui nou Aviz Tehnic ANIF, documentația urmând să conțină și Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ;
 - prin avizul tehnic se vor stabili măsurile necesare pentru protejarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF – Filiala Timiș;
 - se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare existente, iar orice modificare va necesita obținerea unui nou aviz tehnic ANIF;
 - construcțiile propuse vor asigura funcționarea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe durata execuției, cât și după finalizarea investiției;
 - beneficiarul va răspunde pentru menținerea funcționării normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare și va permite accesul personalului și utilajelor ANIF pentru întreținerea și repararea acestora;
 - apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat în canalul de desecare HCN 263 prin intermediul unei conducte de refulare cu lungimea de aproximativ 665 m și al unei guri de vărsare, fără depășirea capacității de transport a canalului.

Având în vedere documentele privind procedura de urbanism:

- Raportul informării și consultării publicului nr. 6708 din 10.05.2021;
- Procesul-verbal de recepție a suportului topografic, vizat OCPI sub nr. 2779 din 23.07.2021;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 33413 din 29.02.2024.

Autorizațiile de construire se vor emite numai după transferul în domeniul public al Comunei Dumbrăvița a terenurilor destinate circulațiilor publice, conform planșei nr. U53.05 – „Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică”, parte integrantă a documentației de urbanism, precum și după îndeplinirea obligațiilor și realizarea obiectivelor prevăzute în Planul de acțiune asumat de dezvoltatorul PUZ.

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.

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) și al art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, pentru terenul identificat prin C.F. nr. 400274, cu respectarea prevederilor documentației de urbanism și ale Planului de acțiune înregistrat sub nr. 33413 din 29.02.2024, care constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Durata de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic Zonal este de 10 ani de la data aprobării prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Dumbrăvița.

Art. 4. Se aprobă Planul de acțiune înregistrat sub nr. nr. 33413 din 29.02.2024, întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, acesta constituind Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 5. Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile reglementate prin prezentul PUZ este condiționată de îndeplinirea obligațiilor prevăzute în documentația de urbanism aprobată și în Planul de acțiune, respectiv:

- asigurarea accesului din domeniul public, conform planșei nr. U53.05 – „Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică”;
- asigurarea utilităților necesare funcționării investiției;
- transferul cu titlu gratuit către Comuna Dumbrăvița al terenurilor destinate drumurilor și spațiilor verzi publice, conform documentației de urbanism aprobate, după finalizarea lucrărilor de amenajare a acestora.

Art. 5. Terenurile prevăzute prin planșa nr. U53.05 – „Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică”, precum și prin Planul de acțiune asumat de Primăria Comunei Dumbrăvița și de dezvoltator, vor fi transferate din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Dumbrăvița în termen de maximum trei ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului.

Nerespectarea obligațiilor prevăzute la prezentul articol împiedică inițierea procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construire și atrage aplicarea măsurilor stabilite prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului.

Art. 7. Recepția la terminarea lucrărilor și atestarea edificării construcțiilor sunt condiționate de îndeplinirea obligațiilor asumate prin Planul de acțiune, precum și de respectarea condițiilor impuse prin avizele și acordurile emise pentru documentația de urbanism. În cazul nerespectării acestor obligații și condiții, prezenta documentație de tip PUZ își pierde valabilitatea.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică, în condițiile art. 197 și art. 243 alin. (1) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

- Instituției Prefectului – Județul Timiș;
- Primarului Comunei Dumbrăvița;
- Serviciului Urbanism;
- beneficiarului **Berke Dorin**;
- publicului, prin afișare pe pagina de internet a instituției.

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

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

L.S.

ANEXA NR. 1

PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, înregistrat sub nr. 33413 din 29.02.2024

Planul de acțiune aferent Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” evidențiază obligațiile asumate de dezvoltatorul PUZ, categoriile de investiții și costurile aferente acestora, precum și etapele și termenele de realizare a lucrărilor necesare implementării documentației de urbanism, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor
1.	Dezmembrare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	DEZVOLTATOR	150 zile de la aprobare PUZ
2.	Extinderea rețelelor edilitare energie electrică	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
3.	Extinderea rețelelor edilitare apă - canal	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
4.	Extinderea rețelelor edilitare de gaze naturale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
6.	Realizarea bazinului de retenție de ape pluviale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
6.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
7.	Amenajarea spațiului verde	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
8.	Trecerea în domeniul public a parcelei propuse pentru drum și parcela cu destinația spațiu verde	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ

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

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

Nr. 50486/ 22.05.2026

Primarul Comunei Dumbrăvița, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1), coroborat cu alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, formulează prezentul:

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de Hotărâre nr. 50485/22.05.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 400274, documentație elaborată de S.C. Fisher Arhitect Design S.R.L., prin arh. Loredana Pescaru, pe care îl înaintez Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița spre analiză, dezbatere și adoptare.

Având în vedere că 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 prezentului proiect de hotărâre s-a avut în vedere caracterul actelor administrative adoptate de autoritățile administrației publice locale, respectiv obligația acestora de a respecta prevederile actelor normative de nivel superior și reglementările incidente în domeniu.

Reglementările cuprinse în hotărârile Consiliului Local nu pot contraveni dispozițiilor 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 competențelor și procedurilor stabilite de lege.

Ținând seama de prevederile legale aplicabile în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, precum și de cererile înregistrate sub nr. 86178/28.11.2025, nr. 15504/18.02.2026, nr. 27128/06.03.2026 și nr. 38712/01.04.2026, formulate de domnul **Berke Dorin**, prin arh. **Loredana Pescaru**, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, întocmit în baza Certificatului de urbanism nr. 745 din 30.10.2023, având ca titular pe domnul **Berke Dorin**, 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 **16.200 mp**, aflat în proprietatea domnului **Berke Dorin**, au fost emise următoarele acte administrative, avize și acorduri:

1. Documente premergătoare elaborării documentației de urbanism

- Certificatul de urbanism nr. 745 din 30.10.2023, prelungit până la data de 29.10.2026;
- Cererile și completările înregistrate sub nr. 86178/28.11.2025, nr. 15504/18.02.2026, nr. 27128/06.03.2026 și nr. 38712/01.04.2026;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 18 din 15.09.2023, emis în baza Certificatului de urbanism nr. 745/30.10.2023.

2. Avize și acorduri privind utilitățile și infrastructura tehnico-edilitară

- Aviz Arhitect-șef CJT nr.27/14.04.2025
- Avizul Administrației Bazinale de Apă Banat – Apele Române nr. ABAB-357 din 16.11.2023;
- Avizul AQUA Dumbrăvița nr. 10198 din 08.07.2025;
- Avizul de principiu Rețele Electrice nr. 26108205 din 06.03.2025, cu următoarea condiție:
 - pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul studiat este necesară obținerea unui aviz de amplasament, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016 privind metodologia de emitere a avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;

- Acordul Transelectrica nr. 717 din 16.01.2024;
- Avizul de principiu Delgaz Grid nr. 214940199 din 21.02.2025, prelungit până la data de 11.03.2026;
- Avizul Societății Naționale de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.A. nr. 16954 din 28.02.2025;
- Avizul Combridge nr. AFO533916/21256 din 19.02.2025.

3. Avize și acorduri privind fondul forestier, sănătatea populației și patrimoniul cultural

- Acordul Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva, Direcția Silvică Timiș nr. 147 din 22.01.2024;
- Adresa Direcției de Sănătate Publică Timiș nr. 2340/58/C din 08.02.2021;
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 2675/102/C din 27.02.2026;
- Avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 3841-3894-3334 din 18.08.2021.

4. Avize și acorduri privind securitatea, apărarea și ordinea publică

- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 3539273 din 10.08.2020;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 1343765 din 04.04.2024 privind securitatea la incendiu;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4340255 din 12.02.2026, cu următoarea condiție:
 - înainte de începerea lucrărilor de construire se va solicita avizul de securitate la incendiu pentru categoriile de construcții și amenajări supuse avizării și/sau autorizării, conform legislației în vigoare;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 4340256 din 12.02.2026 privind protecția civilă;
- Avizul Serviciului Român de Informații nr. 159177 din 05.03.2025;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 354518 din 17.04.2024;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării nr. DT/1250 din 29.01.2024.

5. Avize privind circulația și mobilitatea

- Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 507727 din 13.01.2025, cu următoarele condiții:
 - beneficiarul are obligația de a solicita avizul Poliției Rutiere în faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare, anexând inclusiv Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ;
 - mijloacele de semnalizare rutieră vor respecta prevederile SR 1848-1, SR 1848-2, SR 1848-3/2011 și SR 1848-7/2015;
 - semnalizarea rutieră propusă va fi reanalizată în faza D.T.A.C., urmând a fi obținut un nou aviz al Poliției Rutiere;
- Avizul Comisiei de Circulație a COMUNEI Dumbrăvița nr. 80267 din 12.12.2024;
- Avizul Comisiei de Circulație a Municipiului Timișoara nr. MTM2024-014488 din 09.05.2024;
- Avizul Societății de Transport Public Timișoara S.A. nr. ST.Inv. 52 din 12.01.2024;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35114 din 21.11.2025.

6. Avize și acorduri privind protecția mediului și gestionarea apelor

- Decizia etapei de încadrare nr. 6 din 22.01.2024, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului, prin care s-a stabilit că planul nu necesită evaluare de mediu și poate fi adoptat fără aviz de mediu, cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața minimă de spații verzi va fi de 828 mp, reprezentând minimum 5,11% din suprafața totală reglementată;
- suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi amenajate și întreținute și nu vor putea fi diminuate sau supuse schimbării de destinație, conform art. 71 alin. (1) din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea sistemului centralizat existent;
- apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin extinderea sistemului centralizat de canalizare al Comunei Dumbrăvița;
- apele pluviale provenite de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un separator de hidrocarburi cu debitul de 30 l/s și stocate într-un bazin de retenție cu volumul de 25 mc, de unde vor fi evacuate controlat în canalul HCN 263.
- Avizul ANIF nr. 749 din 16.12.2024, cu următoarele condiții:
 - pentru obținerea autorizației de construire se va solicita emiterea unui nou Aviz Tehnic ANIF, documentația urmând să conțină și Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ;
 - prin avizul tehnic se vor stabili măsurile necesare pentru protejarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Timiș;
 - se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare existente, iar orice modificare va necesita obținerea unui nou aviz tehnic ANIF;
 - construcțiile propuse vor asigura funcționarea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea investiției;
 - beneficiarul va răspunde pentru menținerea funcționării normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare și va permite accesul personalului și utilajelor ANIF pentru întreținerea și repararea acestora;
 - apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție vor fi evacuate controlat în canalul de desecare HCN 263 prin intermediul unei conducte de refulare cu lungimea de aproximativ 665 m și al unei guri de vărsare, fără depășirea capacității de transport a canalului.

7. Documente privind procedura de urbanism

- Raportul informării și consultării publicului nr. 6708 din 10.05.2021;
- Procesul-verbal de recepție a suportului topografic, vizat de OCPI sub nr. 2779 din 23.07.2021;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 33413 din 29.02.2024.

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.

• PLAN DE ACȚIUNE

- pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, înregistrat sub nr. 33413 din 29.02.2024
- Planul de acțiune aferent Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” evidențiază obligațiile asumate de dezvoltatorul PUZ, categoriile de investiții și costurile aferente acestora, precum și etapele și termenele de realizare a lucrărilor necesare implementării documentației de urbanism, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor
1.	Dezmembrare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	DEZVOLTATOR	150 zile de la aprobare PUZ
2.	Extinderea rețelelor edilitare energie electrică	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
3.	Extinderea rețelelor edilitare apă - canal	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
4.	Extinderea rețelelor edilitare de gaze naturale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
6.	Realizarea bazinului de retenție de ape pluviale	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
6.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
7.	Amenajarea spațiului verde	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ
8.	Trecerea în domeniul public a parcelei propuse pentru drum și parcela cu destinația spațiu verde	DEZVOLTATOR	60 luni de la aprobare PUZ

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 Consiliul Local să supună dezbaterii și să aprobe proiectul de hotărâre nr. 3941/ 28.01.2026, privind PUZ Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” **pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 400274** 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. 50487/ 22.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs. **Proiectul de hotărâre nr. 50485/22.05.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 400274.**

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de **16.200 mp**, aflat în proprietatea domnului **Berke Dorin**, următoarea zonificare:

UTR – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. Subzona LU – Locuințe individuale (loturile 3–19)

- Regim de construire:
- izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante:
- locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcela;
- amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei.
- Indicatori urbanistici:
- H max = 8,00 m (cornișă) și 12,00 m (coamă);
- regim de înălțime maxim: P+1E+M;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,00.
- Retrageri:
 - față de aliniament, respectiv față de limitele laterale și posterioare, conform planșei „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03 și cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

2. Subzona M – Locuințe individuale cu dotări / servicii publice la parter (lotul 1)

- Regim de construire:
- izolat.
- Funcțiuni predominante:
- servicii compatibile cu locuirea la parter;
- locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcela la etajele superioare;
- amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei.
- Indicatori urbanistici:
- H max = 8,00 m (cornișă) și 12,00 m (coamă);
- regim de înălțime maxim: P+1E+M;
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,20.
- Retrageri:
 - față de aliniament, respectiv față de limitele laterale și posterioare, conform planșei „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03 și cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

3. Circulații și accese

Accesul principal se realizează din drumul de exploatare existent DE 256, cu profil actual de 4,00 m și profil final propus de 16,00 m.



- Se asigură acces și din drumul existent prevăzut prin PUZ avizat de Consiliul Județean Timiș prin Avizul nr. 58/2008 – Str. Macilor IE 412094, cu profil existent de 8,00 m și profil final de 12,00 m.
- Accesibilitatea este completată prin căi de circulație nou create, auto și pietonale, cu profil transversal de 12,00 m.
- Amenajarea circulațiilor se realizează conform planșelor:
- „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03;
- „Plan de situație drumuri” nr. 1.
- Se vor respecta condițiile impuse prin:
- Avizul IGPR – Serviciul Rutier IPJ Timiș nr. 507727/13.01.2025;
- Notificarea Serviciului Poliția Locală Dumbăvița nr. 80267/12.12.2024.

4. Echipare tehnico-edilitară

Extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare al localității se va realiza cu respectarea condițiilor impuse prin următoarele avize și acorduri:

- Administrația Bazinală de Apă Banat – Apele Române (ABAB) nr. 357/16.11.2023;
 - Agenția Națională pentru Îmbunătățiri Funciare (ANIF) nr. 749/16.12.2024;
 - Aquatim nr. 9191/20.03.2024;
 - Rețele Electrice România S.A. nr. 26108205/06.03.2025;
 - Delgaz Grid nr. 214940199/21.02.2025;
 - Transelectrica nr. 717/16.01.2024;
 - Transgaz nr. ETA/16954/28.02.2025;
 - Orange nr. AFO533916/21256/19707/20.02.2025;
 - Protelco nr. AFO533916/21256/20.02.2025;
 - RDS-RCS nr. 552/19.02.2024.
5. Autorizațiile de construire vor fi emise numai după realizarea prealabilă a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism privind asigurarea accesurilor din domeniul public și a utilităților publice, în conformitate cu Planul de acțiune și cu planșa U53.05 – Proprietatea terenurilor. Obiective de utilitate publică.
6. Pentru realizarea investiției a fost emis Certificatul de urbanism nr. 745/30.10.2023, iar documentația depusă spre aprobare cuprinde toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin Avizul de oportunitate.
7. Bilanțul teritorial propus se compune din:

	Situația existentă (mp)	Situația existentă (%)	Situația propusă (mp)	Situația propusă (%)	POT	CUT	Regim de înălțime	H max cornișă/atic etaj retras
Total suprafață teren PUZ	16.200	100%	16.200	100%	-	-	-	-
Zonă de locuințe individuale	0	0,00%	11.040	68,15%	35%	1,00	P+1E+M	8 m
Dotări și servicii publice la parter / locuințe la etaj (max. 2 UL)	0	0,00%	1.275	7,87%	40%	1,20	P+1E+M	8 m
Zonă verde	0	0,00%	828	5,11%	10%	0,10	P	3,0 m



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



Circulații și zone verzi de aliniament	0	0,00%	3.057	18,87%	-	-	-	-
--	---	-------	-------	--------	---	---	---	---

CF nr. 400214. Suprafață totală PUZ: 16.200 mp

4. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în perioada 22.09.2025–16.10.2025. În cadrul acestei etape nu au fost formulate sugestii sau obiecții cu privire la investiția propusă.
5. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea o durată de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
6. În urma analizării documentației prezentate, constat următoarele:
Sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, amplasat în intravilanul comunei Dumbăvița, pe terenul identificat prin C.F. nr. 400274, astfel cum a fost redactat, să poată fi supus dezbaterii și aprobării în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,

dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,

arh. int. Adelina Batta