

Nr. 53573 / 05.06.2026

Primarul Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în conformitate cu prevederile art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a inițiat și elaborat următorul:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413478

pe care îl înaintează spre analiză, dezbatere și adoptare Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în forma redactată, însoțit de Referatul de aprobare nr. 53574/05.06.2026.

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. (1), 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:

- Cererea nr. 50399 din 21.05.2026 privind înaintarea documentației spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, publicată în cadrul procedurii de transparență decizională, care e completare la 27629 din 10.03.2026;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Dumbrăvița nr. 53574/05.06.2026;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 535757/05.06.2026;
- Certificatul de urbanism nr. 659/04.10.2023, prelungit până la data de 03.10.2026;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 7/12.04.2024;
- Procesul-verbal de recepție nr. 4222/2024 a suportului topografic aferent documentației.
- 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, cu următoarele condiții:
 - certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise numai după realizarea și punerea în funcțiune a utilităților asumate prin Planul de acțiune;
 - extinderile rețelelor tehnico-edilitare se vor realiza exclusiv pe cheltuiala dezvoltatorului;
 - autorizațiile de construire se vor emite numai după asigurarea accesului din domeniul public și a utilităților necesare funcționării investiției, conform Planului de acțiune;
- 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, cu următoarele condiții:
 - respectarea înălțimii maxime admise de 15,00 m și a cotei absolute maxime de 110,48 m;
 - interzicerea activităților care pot afecta siguranța traficului aerian;
 - iluminatul exterior să nu genereze fascicule luminoase orientate către spațiul aerian;
 - eliminarea surselor de atragere a păsărilor și depozitarea controlată a deșeurilor.

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, cu următoarele condiții:
 - asigurarea și menținerea suprafeței de spații verzi de minimum 1.018 mp;
 - alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate în sistem centralizat;
 - colectarea și stocarea apelor pluviale în bazine de retenție;
 - infiltrarea controlată a apelor pluviale provenite din zonele verzi și din infrastructura rutieră;
- 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.

Autorizațiile de construire se vor emite numai după transferul în domeniul public al Comunei Dumbrăvița a terenurilor destinate circulațiilor publice, conform planșei nr. U06 – „Circulația terenurilor”, parte integrantă a documentației de urbanism PUZ, precum și după realizarea etapelor și obligațiilor prevăzute în Planul de acțiune, corespunzător fazei de dezvoltare pentru care se solicită autorizarea.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 10 ani de la data adoptării hotărârii 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,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, pentru terenul identificat prin C.F. nr. 413478, în condițiile respectării prevederilor documentației de urbanism și ale Planului de acțiune, 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. 45480 din 29.04.2026, întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, 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 U.06 – „Circulația terenurilor”;
- 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. 6. Terenurile prevăzute prin planșa nr. U.06 – „Circulația terenurilor, 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 **Luca Petru și Luca Cornelia**;
- 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 1

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, cu titlu gratuit	DEZVOLTATORI	36 de luni de la aprobare

***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:**

- Îndeplinirea integrală și etapizată** a obiectivelor prevăzute în Planul de acțiune aferent PUZ-ului, în condițiile și în termenele stabilite prin acesta;
- 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;
- 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.

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

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

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 parcelor 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



Nr. 53575/05.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent **PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413478.

Documentația de urbanism supusă aprobării reglementează o suprafață de **9.968 mp** și propune următoarea zonificare funcțională:

Zona funcțională Z1 – Instituții și servicii

Zona este compusă din parcela nr. 1 și are ca destinație principală instituțiile și serviciile. Pentru această zonă se propun următorii indicatori urbanistici:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiune predominantă: instituții și servicii;
- Regim de înălțime maxim: D(S)+P+2E+Er/M (maximum 4 niveluri supraterane, demisolul fiind considerat nivel suprateran);
- Înălțime maximă la cornișă/atic al ultimului nivel neretras: 11,50 m;
- Înălțime maximă la coamă/atic al etajului retras: 15,00 m;
- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,60;
- Retrageri minime:
 - 10,00 m față de limita de proprietate aferentă drumului;
 - 10,00 m față de limita posterioară de proprietate;
 - H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale de proprietate;
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor RLU și a zonei de implantare stabilite prin planșa U.05 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”;
- Spațiile verzi vor ocupa minimum 15% din suprafața parcelei pentru funcțiunile de servicii și minimum 20% pentru funcțiunile culturale.

Zona funcțională Z2 – Locuințe cu maximum două unități locative/parcela

Zona este compusă din parcelele nr. 2, 3, 4, 5, 6 și 7, pentru care se propun următorii indicatori urbanistici:

- Regim de construire: izolat;
- Regim de înălțime maxim: D(S)+P+1E+Er/M (maximum 3 niveluri supraterane, demisolul fiind considerat nivel suprateran);
- Înălțime maximă la cornișă/atic al ultimului nivel neretras: 7,50 m;
- Înălțime maximă la coamă/atic al nivelului retras: 12,00 m;
- POT maxim: 35%;
- CUT maxim: 1,00;
- Retrageri minime:
 - 6,00 m față de limita de proprietate aferentă drumului;
 - 10,00 m față de limita posterioară de proprietate;
 - H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale de proprietate;
- Se va respecta aliniamentul străzilor Mark Twain, Frații Grimm și Mihail Sadoveanu;
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor RLU și a zonei de implantare stabilite prin planșa U.05 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”;
- Spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele.



Zona funcțională Z3 – SP – Spații verzi amenajate

Zona este compusă din parcelele nr. 8 și 9 și este destinată amenajării spațiilor verzi publice. În cadrul acestei zone sunt permise:

- amenajări peisajere;
- amenajări neconstructive;
- construcții provizorii;
- copertine;
- mobilier urban;
- echipamente și instalații edilitare necesare funcționării zonei.

Zona funcțională Z4 – CC – Căi de comunicație

Zona este compusă din parcelele nr. 10, 11, 12, 13 și 14 și cuprinde infrastructura de circulație aferentă investiției. Aceasta include:

- trama stradală formată din drumurile propuse;
 - trotuare;
 - zone verzi și plantații de aliniament;
 - zone de protecție aferente infrastructurii rutiere.
- Pe aceste terenuri sunt permise lucrări și amenajări privind:
- drumurile și accesele rutiere;
 - trotuarele și circulațiile pietonale;
 - spațiile verzi;
 - mobilierul urban;
 - rețelele și instalațiile edilitare.

1. Autorizațiile de construire se vor emite numai după realizarea prealabilă a operațiunilor urbanistice prevăzute prin documentația de urbanism privind asigurarea accesului din domeniul public și a utilităților publice necesare funcționării investiției, în conformitate cu prevederile Planului de acțiune și ale planșei U.06 – „Circulația terenurilor”.
2. Pentru realizarea investiției a fost emis Certificatul de urbanism nr. 659 din 04.10.2023, iar documentația depusă în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin Avizul prealabil de oportunitate nr. 7 din 12.04.2024.
3. Bilanțul teritorial propus:

Zone funcționale	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren extravilan conform C.F.	9.968,00	100,00%	-	-
Subzona funcțională Z1 – Instituții și servicii	-	-	904,00	9,07%
Subzona funcțională Z2 – Zonă rezidențială cu maximum 2 unități locative/parcela	-	-	6.457,00	64,78%
Subzona funcțională Z3 – Zonă verde amenajată	-	-	1.018,00	10,21%
Subzona funcțională Z4 – Căi de circulație	-	-	1.589,00	15,94%
TOTAL	9.968,00	100,00%	9.968,00	100,00%

4. În conformitate cu prevederile Ordinului 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, procedura de informare



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>



- și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 14.10.2024–07.11.2024. Pe parcursul acestei proceduri nu au fost formulate observații, sugestii sau obiecții din partea publicului cu privire la investiția propusă.
5. Prezentul Plan Urbanistic Zonal își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbăvița.
 6. În urma analizării documentației depuse și a avizelor obținute, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru promovarea spre aprobare a documentației de urbanism.

În consecință, apreciez că sunt întrunite condițiile prevăzute de legislația în vigoare pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, aferent imobilului identificat prin C.F. nr. 413478, să fie supus analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta