

Nr. 56514/ 18.06.2026

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:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 401189, 407695, 407696, pe care îl înaintează spre analiză, dezbatere și adoptare Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în forma redactată, însoțit de Referatul de aprobare nr. 56515/ 18.06.2026.

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. (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. 56515/18.06.2026, prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării prezentului proiect de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat sub nr. 56516/ 18.06.2026;
- Certificat de Urbanism nr. 239 din 17.04.2023 prelungit până la data de 16.04.2026;
- Cererile și completările înregistrate sub nr. 9712 din 10.02.2026, nr. 44607 din 27.04.2026 și 56510 din 18.06.2026;
- Avizele și acordurile solicitate prin Avizul prealabil de oportunitate nr. **10 din 07.08.2023**, anexate documentației de urbanism și prezentate în cuprinsul prezentului raport.
 - **Avizul arhitectului-șef al CJ Timiș nr. 6 din 29.01.2026**, cu următoarele condiții:

- respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile sau studiile obținute conform Avizului de oportunitate nr. 10 din 07.08.2023, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- înscrierea sarcinii arheologice în cartea funciară a parcelelor nr. 1–21, conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4302-1695-2252/16.05.2025;
- autorizațiile de construire se vor emite numai 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” – planșa nr. 06-A;
- completarea documentației cu Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, cu evidențierea categoriilor de costuri suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri care vor reveni autorității publice locale, precum și cu etapizarea realizării investițiilor, conform art. 18 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, semnat și asumat atât de investitori, cât și de reprezentantul autorității publice locale;
- completarea documentației cu Raportul informării și consultării publicului, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise numai dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emisă cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt branșate la utilitățile asumate prin Planul de acțiune, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și ale Legii nr. 50/1991;
- respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Anexa nr. 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, privind suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.
- **Avizul Administrației Bazinale de Apă Banat – Apele Române nr. ABAB-169 din 27.06.2025;**
- **Avizul Aqua Dumbrăvița nr. 9976 din 11.03.2025;**
- **Avizul Rețele Electrice nr. 24909133 din 17.10.2024,** cu următoarele condiții:
 - înainte de începerea lucrării se va solicita prezența unui delegat din partea Coordonare Lucrări Timiș din cadrul Rețele Electrice Banat S.A., pentru predarea amplasamentului;
 - se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,60 m față de cablurile electrice existente, zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejurii, amplasarea de elemente naturale, obiecte, zone de agrement, parcaje, precum și depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri;
 - pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui aviz de amplasament, emis conform Ordinului nr. 25/2016 privind metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.
- **Notificarea Transelectrica nr. 15512 din 08.10.2024;**
- **Avizul Delgaz Grid nr. 215165242 din 18.09.2025;**

- **Avizul Transgaz S.A. nr. ETA/87944 din 21.10.2024**, cu prelungire până la încheierea procesului-verbal de recepție finală;
- **Avizul Orange România S.A. nr. AFO618297/14841/14267 din 17.10.2024**, cu prelungire până la termenul de valabilitate al Certificatului de urbanism nr. 239 din 17.04.2023, prelungit până la data de 16.04.2026;
- **Condițiile tehnice Protelco S.A. nr. AFO618297/14841/14841 din 01.10.2024**;
- **Avizul Protelco S.A. nr. 2230 din 25.09.2025**;
- **Avizul Combridge S.R.L. emis la data de 25.09.2025**;
- **Adresa Ministerului Sănătății – D.S.P. nr. 12665/466/C din 02.06.2025**;
- **Avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4302-1695-2252 din 16.05.2025**, cu următoarea condiție:
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, executantul și beneficiarul lucrării, după consultarea responsabilului științific al șantierului arheologic, vor propune modificarea proiectului tehnic și identificarea unei soluții care să protejeze vestigiile respective.
- **Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19979 din 17.07.2025**, cu următoarea condiție:
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 13,50 m, respectiv cota absolută maximă de 107,20 m, calculată astfel: 93,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 13,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile.
- **Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” al Județului Timiș nr. 1378504 din 11.10.2024**, cu următoarea condiție:
 - înainte de începerea lucrărilor de construcții este necesară solicitarea avizului 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 Guvernului.
- **Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” al Județului Timiș nr. 1378505 din 11.10.2024**, privind securitatea la incendiu;
- **Avizul MAPN – Statul Major al Apărării nr. DT.18361 din 21.11.2024**, cu următoarele condiții:
 - respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
 - neafectarea, sub nicio formă, a obiectivelor militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
 - pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării în vederea obținerii autorizației de construire, este necesară transmiterea documentației tehnice DTAC pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale H.G. nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.
- **Avizul Serviciului Român de Informații nr. N616938 din 03.10.2025**;
- **Avizul MAI – Serviciul Rutier IPJ Timiș nr. 518910 din 03.09.2025**, cu următoarele condiții:

- beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere la faza DTAC, în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea Consiliului 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.
- **Avizul Comisiei de Circulație a Comunei Dumbrăvița nr. 58751/31.07.2025;**
- **Notificarea CNAIR – Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 230/1540 din 09.10.2025;**
- **Avizul Societății de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1124 din 26.09.2024,** cu prelungire până la data de 26.09.2026;
- **Avizul Regiei Naționale a Pădurilor – ROMSILVA, Direcția Silvică Timiș, nr. 8138/O.I./18.10.2024;**
- **Decizia etapei de încadrare nr. 184 din 23.12.2025, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului,** prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, cu următoarele prevederi:
 - suprafața de spații verzi prevăzută prin PUZ, respectiv minimum 32,73% spații verzi publice, reprezentând 17.220 mp, și 7,79% spații verzi în incintă, reprezentând 4.098,9 mp, 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 O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a Comunei Dumbrăvița;
 - apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia;
 - apele pluviale de pe suprafețele aferente circulațiilor, respectiv platforme betonate și drumuri, vor fi preepurate inițial într-un decantor-separator de hidrocarburi și ulterior colectate într-un bazin de retenție cu $V = 47$ mc. Apele colectate în bazinul de retenție se vor descărca controlat în Hpr 15 – Pârâul Beregsău, prin intermediul unei guri de descărcare.
- **Avizul ANIF nr. 219 din 09.05.2025,** cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectivul 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 a PUZ-ului;
 - în Avizul tehnic ANIF pentru obținerea autorizației de construire se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială 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 al utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

Având în vedere documentele privind procedura de urbanism:

- Raportul informării și consultării publicului nr. 55391 din 15.06.2026;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 5324 din 04.11.2024;
- Planul de acțiune înregistrat sub **nr. 50294 din 21.05.2026**;

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, 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) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” pe terenurile înscrise în C.F. nr. 401189, 407695, 407696, 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 hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

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

Art. 4. Se aprobă Planul de acțiune înregistrat sub nr. 50294 din 21.05.2026, întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, acesta constituind Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 5. Terenurile având destinația de dotări, servicii și spații verzi publice, prevăzute prin planșa 06-A „Proprietatea 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 după aprobarea PUZ-ului și după realizarea tuturor operațiunilor cadastrale și notariale necesare dezmembrării, în conformitate cu prevederile documentației de urbanism.

Transferul se va realiza în termen de maximum un an de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița de aprobare a PUZ-ului.

Art. 6. 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 06-A „Proprietatea 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. 7. Terenurile prevăzute prin planșa 06-A „Proprietatea 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. 8. 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. 9. 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;
- Beneficiarilor **Parohia Romano Catolica Dumbravita și Comuna Dumbravita;**
- 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. 50294 din 21.05.2026 întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin **Planului Urbanistic Zonal (PUZ)** „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” **pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695, 407696** stabilește obligațiile asumate de dezvoltatorii PUZ, categoriile de costuri aferente, precum și etapizarea și termenele de realizare a investițiilor, după cum urmează:

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
TAXE AVIZARE PROIECT				
1.	Cheltuieli avizare Plan Urbanistic Zonal	15 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	-
	Total TAXE AVIZARE PROIECT	15 000 lei	-	-

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
ETAPA 1				
1.	Dezmembrare parcele conform P.U.Z. aprobat (obținere certificat de urbanism pentru dezmembrare conform P.U.Z.; recepție tehnică OCPI Timiș pentru dezmembrare)	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni
2.	Încheiere act autentic de dezmembrare și înscriere în cartea funciară / deschidere cărți funciare noi	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni
3.	Instituirea/ Notarea în cărțile funciare rezultate în urma dezmembrării PUZ a obligațiilor urbanistice opozabile terților * – cu titlu de sarcini reale, pentru toate parcelele rezultate	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni
4.	Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a parcelelor nr. 22 și 23 cu destinația spații verzi	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
5.	Trecerea în domeniul privat al UAT Dumbrăvița a parcelei nr. 21 cu destinația dotări sociale și servicii	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
6.	Trecerea în proprietatea Parohiei Romano-Catolice a: - parcelelor nr. 1-17 cu destinația locuințe individuale - parcelei nr. 18 cu destinația dotări sportive - parcelelor nr. 19-20 cu destinația instituții și servicii publice	15 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
7.	Proiectare și execuție extindere sistem centralizat de evacuare ape pluviale pe	322 186 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni

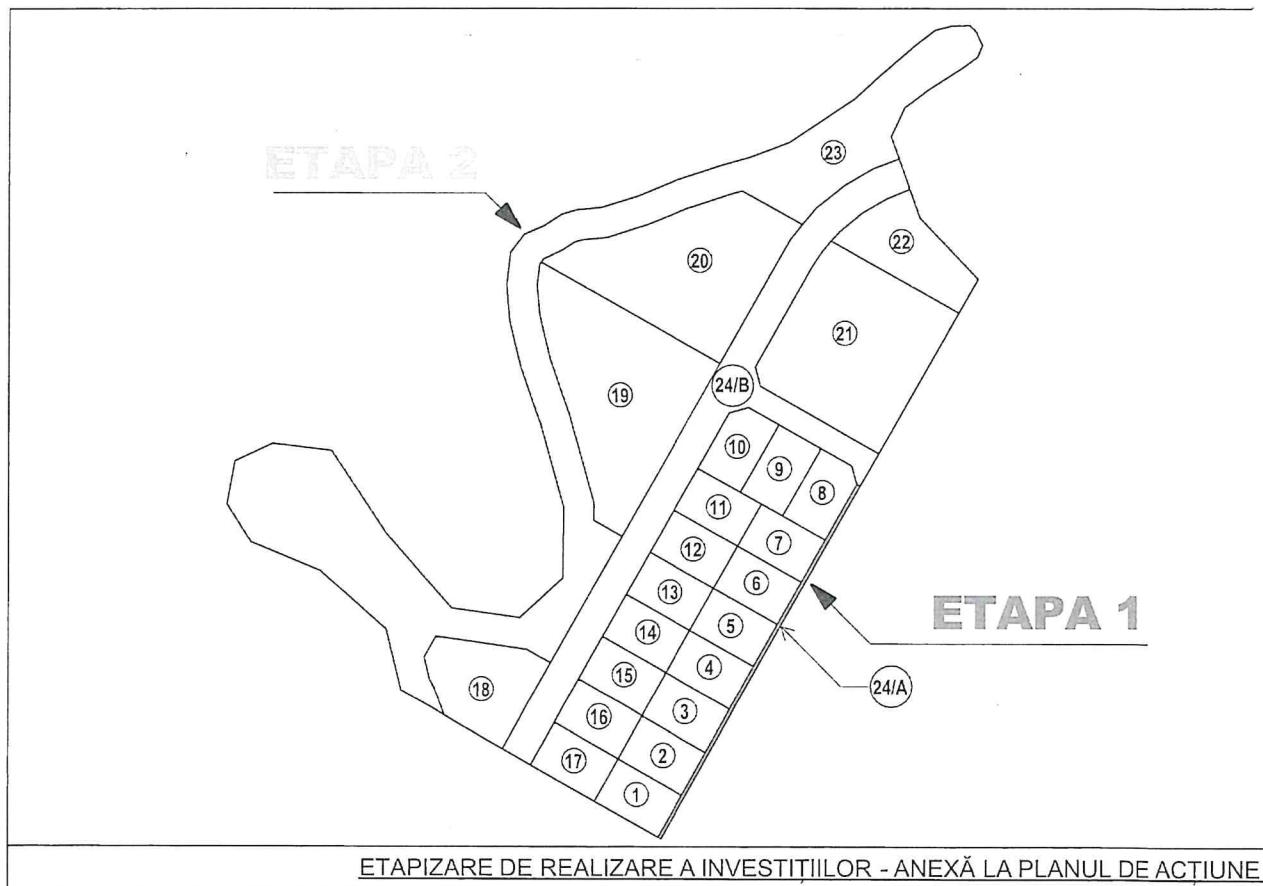
	parcele de drum nr. 24/A, care deservește parcelele nr. 1-8			
8.	Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a suprafeței de teren aferente parcelei de drum nr. 24/A, care deservește parcelele nr. 1-8	2 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
	Total ETAPA 1	364 186 lei	-	-

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
ETAPA 2				
1.	Proiectare și execuție extindere rețele de alimentare cu apă; rețele canalizare menajeră și de extindere sistem centralizat de evacuare ape pluviale de pe trama stradală, realizarea bazinului de retenție ape pluviale, realizarea separatorului de hidrocarburi, realizarea sistemului de descărcare în emisar	2 457 811 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
2.	Proiectare și execuție extindere rețele energie electrică	385 475 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
3.	Proiectare și execuție extindere iluminat public	275 380 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
4.	Proiectare și execuție extindere rețele alimentare gaze naturale	330 250 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
5.	Proiectare lucrări rutiere	90 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
6.	Execuție căi de circulație carosabile – infrastructură	672 455 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
7.	Execuție piste de biciclete	178 924 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
8.	Execuție trotuare	395 382 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
9.	Cedarea / Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a suprafeței de teren aferente parcelei de drum nr. 24/B	3 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
10.	Execuție căi de circulație carosabile – suprastructură	800 000 lei	Comuna Dumbrăvița	36 luni
11.	Executarea trecerii cu podeț peste Râul Beregsău	448 475 lei	Comuna Dumbrăvița	36 luni
	Total ETAPA 2	6 037 152 lei	-	-
	TOTAL GENERAL	6 416 338 lei		
	din care	5 167 913 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	
	din care	1 248 475 lei	Comuna Dumbrăvița	

*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, branșamente, 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.



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

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

Nr.56515 /18.06.2026

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. 56514/18.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695 și 407696, documentație elaborată de S.C. PRO ARH TCC S.R.L., prin arh. Laura Tifan Gy, pe care îl înaintez împreună cu prezentul referat de aprobare, în vederea analizării, 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. 9712 din 10.02.2026 precum și toate completările ulterioare înregistrate la nr. 44607 din 27.04.2026, 49716 din 19.05.2026 și 56510 din 18.06.2026 formulată de domnul **Mathe Lajos**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695, 407696**, întocmit în baza **Certificatului de urbanism nr. 239/17.04.2023**, având ca beneficiari pe **Parohia Romano Catolica Dumbravita și Comuna Dumbravita**, 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 **58.602 mp**, cuprinzând imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695, 407696, aflate în proprietatea lui **Parohia Romano Catolica Dumbravita și Comuna Dumbravita**, au fost emise următoarele acte administrative:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Dumbrăvița, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 56515/18.06.2026, prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării prezentului proiect de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat sub nr. 56516/18.06.2026;
- Certificat de Urbanism nr. 239 din 17.04.2023 prelungit până la data de 16.04.2026;
- Cererile și completările înregistrate sub nr. 9712 din 10.02.2026, nr. 44607 din 27.04.2026 și 56510 din 18.06.2026

- Avizele și acordurile solicitate prin Avizul prealabil de oportunitate nr. **10 din 07.08.2023**, anexate documentației de urbanism și prezentate în cuprinsul prezentului raport.
 - **Avizul arhitectului-șef al CJ Timiș nr. 6 din 29.01.2026**, cu următoarele condiții:
 - respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile sau studiile obținute conform Avizului de oportunitate nr. 10 din 07.08.2023, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
 - înscrierea sarcinii arheologice în cartea funciară a parcelelor nr. 1–21, conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4302-1695-2252/16.05.2025;
 - autorizațiile de construire se vor emite numai 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” – planșa nr. 06-A;
 - completarea documentației cu Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, cu evidențierea categoriilor de costuri suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri care vor reveni autorității publice locale, precum și cu etapizarea realizării investițiilor, conform art. 18 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, semnat și asumat atât de investitori, cât și de reprezentantul autorității publice locale;
 - completarea documentației cu Raportul informării și consultării publicului, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise numai dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emisă cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt branșate la utilitățile asumate prin Planul de acțiune, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și ale Legii nr. 50/1991;
 - respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Anexa nr. 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, privind suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.
 - **Avizul Administrației Bazinale de Apă Banat – Apele Române nr. ABAB-169 din 27.06.2025;**
 - **Avizul Aqua Dumbrăvița nr. 9976 din 11.03.2025;**
 - **Avizul Rețele Electrice nr. 24909133 din 17.10.2024**, cu următoarele condiții:
 - înainte de începerea lucrării se va solicita prezența unui delegat din partea Coordonare Lucrări Timiș din cadrul Rețele Electrice Banat S.A., pentru predarea amplasamentului;
 - se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,60 m față de cablurile electrice existente, zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejuriri, amplasarea de elemente naturale, obiecte, zone de agrement, parcaje, precum și depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri;
 - pentru executarea oricăror lucrări de construire pe amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui aviz de amplasament, emis conform Ordinului nr. 25/2016

privind metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

- **Notificarea Transelectrica nr. 15512 din 08.10.2024;**
- **Avizul Delgaz Grid nr. 215165242 din 18.09.2025;**
- **Avizul Transgaz S.A. nr. ETA/87944 din 21.10.2024,** cu prelungire până la încheierea procesului-verbal de recepție finală;
- **Avizul Orange România S.A. nr. AFO618297/14841/14267 din 17.10.2024,** cu prelungire până la termenul de valabilitate al Certificatului de urbanism nr. 239 din 17.04.2023, prelungit până la data de 16.04.2026;
- **Condițiile tehnice Protelco S.A. nr. AFO618297/14841/14841 din 01.10.2024;**
- **Avizul Protelco S.A. nr. 2230 din 25.09.2025;**
- **Avizul Combridge S.R.L. emis la data de 25.09.2025;**
- **Adresa Ministerului Sănătății – D.S.P. nr. 12665/466/C din 02.06.2025;**
- **Avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4302-1695-2252 din 16.05.2025,** cu următoarea condiție:
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, executantul și beneficiarul lucrării, după consultarea responsabilului științific al șantierului arheologic, vor propune modificarea proiectului tehnic și identificarea unei soluții care să protejeze vestigiile respective.
- **Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19979 din 17.07.2025,** cu următoarea condiție:
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 13,50 m, respectiv cota absolută maximă de 107,20 m, calculată astfel: 93,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 13,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile.
- **Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” al Județului Timiș nr. 1378504 din 11.10.2024,** cu următoarea condiție:
 - înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesară solicitarea avizului 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 Guvernului.
- **Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” al Județului Timiș nr. 1378505 din 11.10.2024,** privind securitatea la incendiu;
- **Avizul MAPN – Statul Major al Apărării nr. DT.18361 din 21.11.2024,** cu următoarele condiții:
 - respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
 - neafectarea, sub nicio formă, a obiectivelor militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
 - Pentru obținerea autorizației de construire, este necesară solicitarea avizului specific al Statului Major al Apărării, pe baza documentației tehnice DTAC, conform Legii nr. 50/1991 și H.G. nr. 62/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- **Avizul Serviciului Român de Informații nr. N616938 din 03.10.2025;**
- **Avizul MAI – Serviciul Rutier IPJ Timiș nr. 518910 din 03.09.2025,** cu următoarele condiții:

- beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere la faza DTAC, în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea Consiliului 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.
- **Avizul Comisiei de Circulație a Comunei Dumbrăvița nr. 58751/31.07.2025;**
- **Notificarea CNAIR – Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 230/1540 din 09.10.2025;**
- **Avizul Societății de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1124 din 26.09.2024**, cu prelungire până la data de 26.09.2026;
- **Avizul Regiei Naționale a Pădurilor – ROMSILVA, Direcția Silvică Timiș, nr. 8138/O.I./18.10.2024;**
- **Decizia etapei de încadrare nr. 184 din 23.12.2025, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului**, prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, cu următoarele prevederi:
 - suprafața de spații verzi prevăzută prin PUZ, respectiv minimum 32,73% spații verzi publice, reprezentând 17.220 mp, și 7,79% spații verzi în incintă, reprezentând 4.098,9 mp, 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 O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a Comunei Dumbrăvița;
 - apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia;
 - apele pluviale de pe suprafețele aferente circulațiilor, respectiv platforme betonate și drumuri, vor fi preepurate inițial într-un decantor-separator de hidrocarburi și ulterior colectate într-un bazin de retenție cu $V = 47$ mc. Apele colectate în bazinul de retenție se vor descărca controlat în Hpr 15 – Pârâul Beregsău, prin intermediul unei guri de descărcare.
- **Avizul ANIF nr. 219 din 09.05.2025**, cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectivul 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 a PUZ-ului;
 - în Avizul tehnic ANIF pentru obținerea autorizației de construire se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială 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 al utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

Având în vedere documentele privind procedura de urbanism:

- Raportul informării și consultării publicului nr. 55391 din 15.06.2026;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 5324 din 04.11.2024;
- Planul de acțiune înregistrat sub **nr. 50294 din 21.05.2026**;

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 **15.05.2026 – 18.06.2026**, 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. 50294 din 21.05.2026 întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695, 407696** stabilește obligațiile asumate de dezvoltatorii PUZ, categoriile de costuri aferente, precum și etapizarea și termenele de realizare a investițiilor, după cum urmează:

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
TAXE AVIZARE PROIECT				
1.	Cheltuieli avizare Plan Urbanistic Zonal	15 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	-
	Total TAXE AVIZARE PROIECT	15 000 lei	-	-

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
ETAPA 1				
1	Dezmembrare parcele conform P.U.Z. aprobat (obținere certificat de urbanism pentru dezmembrare conform P.U.Z.; recepție tehnică OCPI Timiș pentru dezmembrare)	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni

2	Încheiere act autentic de dezmembrare și înscriere în cartea funciară / deschidere cărți funciare noi	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni
3	Instituirea/ Notarea în cărțile funciare rezultate în urma dezmembrării PUZ a obligațiilor urbanistice opozabile terților * – cu titlu de sarcini reale, pentru toate parcelele rezultate	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	3 luni
4	Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a parcelelor nr. 22 și 23 cu destinația spații verzi	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
5	Trecerea în domeniul privat al UAT Dumbrăvița a parcelei nr. 21 cu destinația dotări sociale și servicii	5 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
6	Trecerea în proprietatea Parohiei Romano-Catolice a: - parcelelor nr. 1-17 cu destinația locuințe individuale - parcelei nr. 18 cu destinația dotări sportive - parcelelor nr. 19-20 cu destinația instituții și servicii publice	15 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	6 luni
7	Proiectare și execuție extindere sistem centralizat de evacuare ape pluviale pe parcela de drum nr. 24/A, care deservește parcelele nr. 1-8	322 186 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
8	Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a suprafeței de teren aferente parcelei de drum nr. 24/A, care deservește parcelele nr. 1-8	2 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
Total ETAPA 1		364 186 lei	-	-

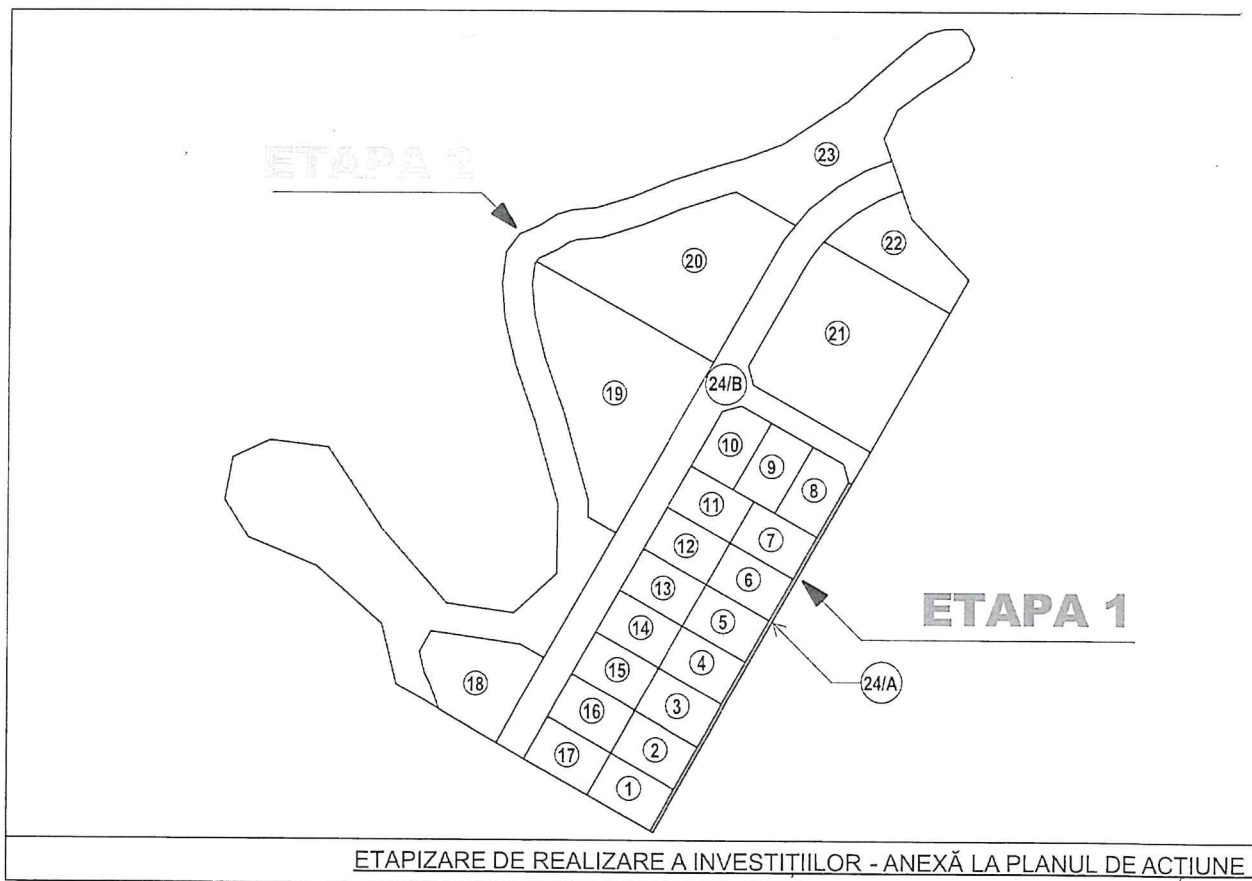
Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată)
ETAPA 2				
1.	Proiectare și execuție extindere rețele de alimentare cu apă; rețele canalizare menajeră și de extindere sistem centralizat de evacuare ape pluviale de pe trama stradală, realizarea bazinului de retenție ape pluviale, realizarea separatorului de hidrocarburi, realizarea sistemului de descarcare în emisar	2 457 811 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
2.	Proiectare și execuție extindere rețele energie electrică	385 475 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
3.	Proiectare și execuție extindere iluminat public	275 380 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
4.	Proiectare și execuție extindere rețele alimentare gaze naturale	330 250 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
5.	Proiectare lucrări rutiere	90 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
6.	Execuție căi de circulație carosabile – infrastructură	672 455 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
7.	Execuție piste de biciclete	178 924 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
8.	Execuție trotuare	395 382 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
9.	Cedarea / Trecerea în domeniul public al UAT Dumbrăvița a suprafeței de teren aferente parcelei de drum nr. 24/B	3 000 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	24 luni
10.	Execuție căi de circulație carosabile – suprastructură	800 000 lei	Comuna Dumbrăvița	36 luni
11.	Executarea trecerii cu podet peste Râul Beregsău	448 475 lei	Comuna Dumbrăvița	36 luni

	Total ETAPA 2	6 037 152 lei	-	-
	TOTAL GENERAL	6 416 338 lei		
	din care	5 167 913 lei	Parohia Romano-Catolica Dumbrăvița	
	din care	1 248 475 lei	Comuna Dumbrăvița	

*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 serviciilor 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.



ETAPIZARE DE REALIZARE A INVESTIȚIILOR - ANEXĂ LA PLANUL DE ACȚIUNE

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. 56514/18.06.2026 privind **Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente” pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695, 40769** 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. 56516/18.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs. Proiectul de hotărâre nr. 56514/18.06.2026, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695 și 407696.**

Documentația de urbanism supusă aprobării reglementează o suprafață de **58.602 mp** și propune următoarea zonificare funcțională:

ZONA 1 – Locuințe individuale cu maximum două unități locative/parcelă.

Parcelele nr. 1–17

Utilizări permise

- clădiri de locuit individuale sau cuplate, cu maximum două unități locative/parcelă;
- amenajări aferente locuințelor;
- spații tehnice aferente locuințelor;
- anexe gospodărești: chioșcuri, foișoare, bucătării de vară, magazine pentru unelte, magazine pentru lemne și cărbuni, sere, grătare zidite;
- căi de acces carosabile și pietonale private;
- parcaje la sol și garaje;
- spații plantate și spații de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnică;
- construcții provizorii;
- împrejmui.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 35%;
- CUT maxim: 1,05;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, în incinta acesteia;
- parcaje: minimum 2 locuri de parcare/unitate locativă, asigurate în interiorul parcelei.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 5,50 m;
 - H maxim coamă/atic: 9,00 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 7,50 m;
 - H maxim coamă/atic: 12,00 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- față de limitele laterale:
- clădiri izolate: minimum H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de ambele limite laterale;
- clădiri cuplate: alipire pe una dintre limitele laterale, pe calcan, și minimum H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă limită laterală;
- față de limita posterioară: minimum 10,00 m;



- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- Asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, în incinta acesteia.

ZONA 1 – Dotări sociale și servicii

Parcela nr. 21

Utilizări permise

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică – maximum 40 de locuri;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi;
- proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăne de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport/agrement în spații închise;
- unități și spații de cazare, care se vor detalia la faza de autorizare;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia;
- parcaje: se vor asigura în interiorul parcelei, în funcție de destinația propusă, cu minimum 2 locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori/clienti ocazionali.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 13,50 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>



Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- față de limitele laterale: minimum 6,00 m;
- față de limita posterioară: minimum 19,70 m;
- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt;
- asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia.

ZONA 2 – Dotări sportive. Parcela nr. 18

Utilizări permise

- dotări de agrement;
- unități de cazare: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.;
- construcții și amenajări sportive;
- complexe sportive: cluburi, săli de sport, terenuri de sport;
- campinguri;
- construcții temporare/sezoniere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar;
- dotări de alimentație publică;
- dotări pentru sănătate;
- spații wellness;
- centru paliativ;
- spații pentru piscine închise, deschise și acoperite;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- împrejurimi.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia;
- parcaje: 1 loc de parcare/250 mp teren de sport;
- parcaje biciclete: 1 loc/250 mp teren de sport.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 13,50 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 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>



- față de limitele laterale: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- față de limita posterioară: minimum 18,00 m;
- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.
- Asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia.

ZONA 3 – Instituții și servicii publice

Parcellele nr. 19–20

Utilizări permise

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică – maximum 40 de locuri;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi;
- proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăne de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport/agrement în spații închise;
- unități și spații de cazare, care se vor detalia la faza de autorizare;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- parcaje: se vor asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația propusă.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 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>



- H maxim coamă/atic: 13,50 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- Pentru parcela nr. 19:
- față de limita stângă: minimum 6,00 m;
- față de limita dreaptă: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Pentru parcela nr. 20:
- față de limita dreaptă: 19,70 m;
- față de limita stângă: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Față de limita posterioară:
- retragere variabilă între 6,00 m și 50,92 m, conform planșei „Reglementări urbanistice”.
- Între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă:
- distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.

ZONA 1 / ZONA 4 – Spații verzi publice

Parcela nr. 22 și parcela nr. 23

Utilizări permise

- spații plantate de folosință generală: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- lucrări de modelare a terenului;
- perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice;
- circulații pietonale și cicliste;
- locuri de joacă pentru copii;
- oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
- mobilier urban;
- amenajări pentru sport și odihnă;
- amenajări și instalații de agrement;
- obiecte de artă și sculpturi;
- grupuri sanitare publice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare;
- platformă gospodărească și spații pentru întreținere.

Indicatori urbanistici

- amenajările permise pe parcelele cu destinația de spații verzi se admit în procent de maximum 10% din suprafața parcelei;
- construcțiile cu funcțiuni complementare spațiilor verzi, zonei plantate, agrementului și sportului vor avea amprenta de maximum 4,9% din suprafața parcelei sau a zonei;
- suprafața construită desfășurată nu va depăși suprafața construită desfășurată a construcțiilor din aceeași zonă funcțională.

Retrageri / condiții de amplasare

- construcțiile permise pot fi realizate numai cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau modificarea echilibrului pânzei freatice;
- construcțiile și instalațiile temporare pentru evenimente trebuie să fie 100% demontabile;
- după dezafectare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor;



- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- este interzisă împrejmuirea parcelei;
- sunt interzise amenajările care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

ZONA 1 – Circulații

Parcela nr. 24

Utilizări permise

- căi de comunicație auto, pietonale și velo;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- terminale de persoane sau bunuri, depozite;
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- parcaje publice și spații de staționare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare și alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice ale traseelor existente.

Indicatori / condiții

- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări categoria funcțională a drumului, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere și realizarea fâșiilor de protecție;
- realizarea de trame stradale noi se autorizează numai prin documentații PUZ.

Retrageri / condiții de amplasare

- pentru obiectivele ce se intenționează a fi construite în zona drumului public, autorizațiile de construire se vor emite numai cu obținerea prealabilă a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara;
- se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului ori prezintă riscuri de accidente;
- se interzice amenajarea locurilor de parcare de-a lungul căilor de acces.

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”**.

Pentru realizarea investiției a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 239 din 17.04.2023**, 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. 10 din 07.08.2023**.

1. Bilanțul teritorial propus:



Zonă funcțională	Suprafața	Procent din suprafața totală a terenului
Zona 1 – Locuire	29.669 mp	50,63%
Zona 2 – Dotări sportive	2.105 mp	3,59%
Zona 3 – Instituții și servicii publice	11.558 mp	19,72%
Zona 4 – Spații verzi publice	15.270 mp	26,06%
Total teren	58.602 mp	100%

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 și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 15.05.2026-08.06.2026. 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 Dumbrăvița.
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) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695 și 407696, să fie supus analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,
arh. int. Adelina Batta