

Nr. 72325/08.09.2026

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. 72324/08.09.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „**Zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice**” pentru imobilul identificat prin **C.F. nr. 413480**, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, 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 documentația depusă de SOCIETATEA ANALOG S.R.L. privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „**Zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice**” pentru imobilul identificat prin **C.F. nr. 413480**, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, se reține că procedura de elaborare, avizare și aprobare a documentației a fost demarată anterior intrării în vigoare a **Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor**. În consecință, potrivit **art. 582 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 169/2026, procedura se finalizează cu aplicarea dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acesteia**, respectiv a Legii nr. 350/2001 și a actelor normative subsecvente, în forma aplicabilă la data inițierii procedurii.

Pentru amplasamentul studiat, în suprafață de 40.931 mp, cuprinzând imobilul identificat prin C.F. nr. 413480 Dumbrăvița, nr. cad. 413480, aflat în proprietatea SOCIETĂȚII ANALOG S.R.L., au fost analizate următoarele acte administrative și documente aferente procedurii de urbanism:

Luând act de următoarele documente și avize aferente documentației de urbanism:

1. Documente administrative și procedurale

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Dumbrăvița, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 72325/08.09.2026, prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării prezentului proiect de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat sub nr. 72327/08.09.2026;
- Documentația Plan Urbanistic Zonal „**Zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice**”, proiect nr. Udz 197/18, elaborată pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413480, comuna Dumbrăvița, beneficiar Societatea Analog S.R.L.;
- Certificatul de urbanism nr. 259/28.04.2023, Certificatul de urbanism nr. 340/29.04.2026, Certificatul de urbanism nr. 280/14.04.2022, Certificatul de urbanism nr. 1294/09.09.2019, precum și Certificatul de urbanism nr. 1349/20.08.2018;
- **Avizul de oportunitate nr. 13/27.07.2022, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;**
- Procesul-verbal de recepție OCPI Timiș nr. 2393/2026, întocmit la data de 20.08.2026, aferent cererii nr. 227261/13.08.2026, privind recepția suportului topografic al PUZ pentru imobilul cu identificator electronic 413480, având suprafața măsurată de 40.931 mp, lucrarea fiind declarată admisă;
- Avizul privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan nr. 111/17.03.2023, pentru suprafața de 40.931 mp, a cărei valabilitate a fost confirmată de Direcția pentru Agricultură Județeană Timiș prin adresa nr. 6017/14.08.2026, în condițiile menținerii neschimbate a datelor și informațiilor care au stat la baza emiterii;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 47330/24.07.2023;

- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 18266/20.02.2026;
- Avizele, acordurile și punctele de vedere anexate documentației de urbanism, astfel cum sunt menționate în continuare.

2. Avizul arhitectului-șef al Consiliului Județean Timiș

Avizul arhitectului-șef al CJ Timiș nr. 40/07.05.2026, emis pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „Elaborare P.U.Z. - mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice”, extravilan Dumbrăvița conform C.F.-ului și intravilan conform PUG Dumbrăvița aprobat, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 413480 Dumbrăvița, nr. cad. 413480;

- avizul reține suprafața reglementată prin PUZ de 40.931 mp și încadrarea conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 în UTR IS_8D-INDUSTRIE 4 - industrie și servicii, respectiv VA 8D-INDUSTRIE 4 - suprafețe verzi și cursuri de apă care se constituie în coridoare interconectate;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public, conform planșei „Proprietate asupra terenurilor” - planșa nr. 197-PUZ-5-U;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea obligatorie a cercetării arheologice preventive pe perimetrul precizat, conform condițiilor avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4004-614/24.02.2020;
- se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de principiu condiționat nr. 26882082/19.06.2025, emis de Rețele Electrice România S.A., doar în cazul în care circulația se realizează pe drumul care intersectează liniile electrice LEA 110 kV;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

3. Avize privind gospodărirea apelor, utilitățile și echiparea tehnico-edilitară

- Avizul de gospodărire a apelor nr. 135/04.06.2020, emis de **Administrația Bazinală de Apă Banat, a cărei valabilitate a fost reconfirmată prin punctul de vedere din 27.07.2026**, emis ca urmare a solicitării înregistrate la A.B.A. Banat cu nr. 11143/13.07.2026, cu condiția menținerii neschimbate a soluțiilor privind alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și gestionarea apelor pluviale;
- Avizul Aqua Dumbrăvița S.R.L. nr. 9387/13.05.2024 și nr. 10208/15.07.2025, cu mențiunea că societatea nu deține rețele apă-canal la poziția C.F. nr. 413480;
- Adresa **Aquatim S.A. nr. 58634/DT-STA/13.07.2026**, prin care se precizează că Aquatim S.A. asigură doar preluarea apelor uzate menajere la limita administrativă dintre Municipiul Timișoara și Comuna Dumbrăvița, nu deține în exploatare rețele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona studiată, iar apele pluviale vor fi gestionate separat, fără deversare în rețeaua publică de canalizare menajeră;
- **Punctul de vedere C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. - Sucursala Teritorială de Transport Timișoara nr. 7754/02.07.2026**, emis în urma solicitării nr. 7494/29.06.2026, prin care se precizează că pentru avizarea PUZ nu se
- impune emiterea unui aviz de amplasament, iar imobilul C.F. nr. 413480 este situat la distanța de 37,5 m față de LEA 220 kV d.c. Calea Aradului-Arad, Timișoara-Săcălaz, Transelectrica exprimându-și acordul pentru realizarea obiectivului;
- Avizul Delgaz Grid nr. 215032983/28.05.2025, potrivit căruia în zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale;
- Avizul Orange România S.A. nr. AFO182711/26935/25117/10.06.2025, cu mențiunea că în zonele analizate nu există instalații de telecomunicații și că, pentru faza de autorizare, este necesară revenirea cu o nouă cerere însoțită de planul de situație cu edificabilul propus;
- Condițiile tehnice Protelco S.A. nr. AFO182711/26935/25117/10.06.2025;
- Avizul RCS & RDS nr. 7473507450/21.09.2022, cu mențiunea că în perimetrul afectat de lucrare operatorul nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice;
- Avizul Vodafone România S.A. NPOTX-FO_2654/28.09.2022, cu precizarea că operatorul nu deține trasee de fibră optică în zona în care se desfășoară lucrările;
- Avizul Euroweb România S.A. nr. 1012/16.12.2019, prin care se comunică aviz favorabil pentru amplasamentul identificat prin C.F. nr. 413480.

4. Avize privind sănătatea publică, cultura și protecția patrimoniului

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de Direcția de Sănătate Publică Timiș nr. 17954/771/M/30.07.2026, aferentă solicitării nr. 17954/771/M/22.07.2026, potrivit căreia documentația respectă prevederile Ordinului M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția ca activitatea desfășurată să nu genereze disconfort, nocivități fizice, substanțe poluante sau alte nocivități pentru teritoriile protejate sanitar și pentru lucrători;
 - investiția va fi supusă ulterior unei notificări separate, cu precizarea profilului de activitate și cu respectarea distanțelor minime de protecție sanitară; beneficiarul va asigura zona de protecție sanitară față de teritoriile protejate învecinate și respectarea prevederilor art. 9, art. 10 și art. 16 din Ordinul M.S. nr. 119/2014;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4004-614/24.02.2020, potrivit căruia amplasamentul este situat în zona de protecție a obiectivului arheologic „Așezarea multistratificată de la Dumbrăvița - Obiectiv 3”;
 - pentru perimetrul delimitat în care a fost identificat patrimoniu arheologic, cercetarea arheologică preventivă se va realiza conform legislației în vigoare, pe baza autorizațiilor emise de Ministerul Culturii, cu suportarea costurilor de către beneficiar;
 - în cazul descoperirii unor vestigii arheologice construite de importanță deosebită, se va propune modificarea proiectului tehnic și identificarea unei soluții de protejare a acestora.

5. Aviz aeronautil

- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 38355/19.12.2025, cu următoarele condiții principale:
 - respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,00 m, respectiv a cotei absolute maxime de 110,51 m;
 - furnizarea, la faza DTAC, a coordonatelor geografice în sistem WGS-84 și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75, determinate de specialiști autorizați;
 - utilizarea unor instalații de încălzire care să nu producă perdele de fum, iluminatul exterior fără fascicule orientate în sus și interzicerea activităților care pot afecta traficul aerian, precum lansări de artificii, lampioane sau baloane;
 - eliminarea surselor de atragere a păsărilor și depozitarea resturilor menajere în recipiente acoperite;
 - informarea viitorilor proprietari, chiriași sau locatari cu privire la respectarea condițiilor din aviz, cu mențiunea că avizul nu poate servi la obținerea autorizației de construire.

6. Avize privind securitatea la incendiu, protecția civilă și circulația rutieră

- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 3.538.246/14.02.2020, cu mențiunea că avizul/autorizația de securitate la incendiu nu este necesar(ă) în această etapă, urmând ca înaintea începerii lucrărilor de construcții să se solicite și să se obțină avizul de securitate la incendiu pentru categoriile de construcții și amenajări supuse avizării/autorizării;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Banat” nr. 3.538.247/14.02.2020, cu mențiunea că avizul de protecție civilă nu este necesar în această etapă, urmând ca înaintea începerii lucrărilor de construcții să se solicite și să se obțină avizul de protecție civilă, după caz;
- Avizul MAI - Serviciul Rutier IPJ Timiș nr. 522779/30.09.2025, cu obligația solicitării avizului poliției rutiere la faza DTAC, depunerea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUZ, realizarea mijloacelor de semnalizare rutieră cu respectarea standardelor SR 1848-1, 2, 3/2011 și SR 1848-7/2015 și reanalizarea semnalizării rutiere la faza DTAC;
- Avizul Comisiei de Circulație a Comunei Dumbrăvița nr. 64736/18.09.2025;
- Notificarea CNAIR - Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. nr. 340/58/17.03.2025.

7. Protecția mediului și îmbunătățiri funciare

- Decizia etapei de încadrare nr. 28/27.02.2023, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

- suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ, minimum 20%, se va amenaja și întreține, iar terenurile prevăzute ca spații verzi nu pot fi diminuate, strămutate sau supuse schimbării de destinație;
- alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a Comunei Dumbrăvița, iar apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia;
- apele pluviale provenite de pe drumuri vor fi colectate prin canalizare pluvială deschisă, trecute prin decantor-separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție și descărcate controlat în canalul de desecare Hpr 15 - Pârâul Beregsău;
- apele pluviale de pe parcelele propuse se vor colecta și trata independent, în funcție de dezvoltarea fiecărei parcele;
- Avizul ANIF nr. 307/21.05.2024, cu obligația ca, pentru obținerea autorizației de construire, beneficiarul să revină cu o nouă documentație pentru emiterea Avizului tehnic ANIF;
- se vor respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare, funcționalitatea amenajărilor de desecare și zona de protecție de 2,00 m față de infrastructura de îmbunătățiri funciare Hcn 11, iar evacuarea apelor pluviale se va realiza controlat, fără depășirea capacității de transport a canalului;
- beneficiarul avizului va permite accesul personalului și utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

8. Documente privind procedura de urbanism

- Raportul informării și consultării publicului nr. 47330/24.07.2023;
- Procesul-verbal de recepție OCPI Timiș nr. 2393/2026, întocmit la data de 20.08.2026, aferent cererii nr. 227261/13.08.2026;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 18266/20.02.2026, întocmit în vederea implementării investițiilor propuse prin PUZ;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ și piesele desenate, inclusiv planșa nr. 197-PUZ-3-U „Reglementări urbanistice propuse” și planșa nr. 197-PUZ-5-U „Proprietatea asupra terenurilor”.

9. Reglementări urbanistice propuse

Documentația de urbanism propune organizarea și funcționalizarea terenului pentru o zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț și activități economice, în corelare cu direcțiile de dezvoltare ale zonei și cu reglementările PUG. Propunerea urbanistică are în vedere parcelarea terenului, asigurarea accesului public la fiecare parcelă, organizarea circulațiilor rutiere și pietonale, rezervarea terenurilor aferente spațiilor verzi și fâșiilor de protecție, precum și instituirea zonelor afectate de interdicții temporare sau definitive de construire, după caz.

Bilanțul teritorial propus prevede: zonă mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice - 21.378 mp, reprezentând 53,44% din terenul ce face obiectul PUZ; căi de comunicație și transport - total 12.910 mp, reprezentând 32,27%, din care rutier 8.044 mp și feroviar 4.866 mp; spații verzi și fâșii verzi de protecție - 6.643 mp, reprezentând 16,60%; total teren reglementat - 40.931 mp.

Indicatorii urbanistici principali prevăzuți pentru zona de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice sunt POT maxim 55%, CUT maxim 1,65, regim maxim de înălțime P+2E și înălțime maximă 16,00 m. Pentru zona de spații verzi și fâșii verzi de protecție sunt prevăzute POT maxim 10% și CUT maxim 0,10.

Propunerea urbanistică urmărește dezvoltarea controlată a amplasamentului, valorificarea terenului în raport cu infrastructura majoră existentă și propusă, precum și crearea cadrului urbanistic necesar dezvoltării unei zone economice cu caracter nepoluant.

10. Planul de acțiune și condiții de implementare

Planul de acțiune înregistrat sub nr. 18266/20.02.2026 stabilește obligațiile privind implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal, inclusiv obligațiile de realizare și modernizare a infrastructurii rutiere, asigurare a utilităților necesare funcționării investiției, efectuare a operațiunilor cadastrale și notariale și respectare a etapizării asumate.

Planul de acțiune prevede instituirea obligației de notare în cartea funciară, cu titlu de sarcini reale sau obligații urbanistice opozabile terților, a obligațiilor asumate de dezvoltator, beneficiar și succesorii acestora în drepturi, pentru toate parcelele rezultate în urma dezmembrărilor și operațiunilor cadastrale aferente PUZ.

Autorizațiile de construire se vor emite numai după transferul în domeniul public al Comunei Dumbrăvița al terenurilor destinate circulațiilor publice, conform planșei nr. 197-PUZ-5-U „Proprietatea asupra terenurilor”, parte integrantă a documentației de urbanism, după îndeplinirea obligațiilor și realizarea obiectivelor prevăzute în Planul de acțiune asumat de dezvoltatorul PUZ.

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.

11. Temeiuri legale și documente de politică publică relevante

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

- 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;
- prevederile art. 582 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, referitoare la regimul tranzitoriu aplicabil procedurilor de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism demarate anterior intrării în vigoare a Codului;
- prevederile art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47, art. 47¹ și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în forma în vigoare la data inițierii procedurii și aplicabile în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, 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 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, în forma aplicabilă la data inițierii procedurii, în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026;
- 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 forma în vigoare la data inițierii procedurii și aplicabil în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026;
- Agenda Teritorială 2030 - A Future for All Places;
- Noua Cartă de la Leipzig (2020);
- Convenția Europeană a Peisajului, adoptată la Florența în anul 2000.

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. 72324/08.09.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „**Zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice**” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413480, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, în condițiile respectării prevederilor documentației de urbanism, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, ale Planului de acțiune și ale avizelor/acordurilor emise.

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