



Nr. 72331/08.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs. Proiectul de hotărâre nr. 72328/08.09.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă mică producție nepoluantă, depozitare, activități economice”, pentru parcelele identificate cu nr. cadastrale 413486, 412854, 412839, 412838 și 412859, situate în extravilanul comunei Dumbăvița, județul Timiș.

Documentația de urbanism supusă aprobării reglementează terenul care face obiectul PUZ, în suprafață de 44.021 mp, și are ca obiect introducerea unei zone funcționale destinate activităților economice nepoluante, depozitării și micii producții, cu asigurarea circulațiilor, a spațiilor verzi și a zonelor de protecție aferente.

Date de identificare ale documentației

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal - „Zonă mică producție nepoluantă, depozitare, activități economice”, parcelele 413486, 412854, 412839, 412838, 412859, extravilan Dumbăvița, jud. Timiș.

Beneficiar: SOCIETATEA ANALOG S.R.L., Timișoara.

Faza / proiect: PUZ, proiect nr. UDZ 185/18.

Proiectant general: s.c. **GEOLINK s.r.l.**, 307356, Timișoara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2, jud. Timiș

Proiectant de specialitate: S.C. ICEBERG S.R.L., str. Petuniei, nr. 7, 300700, Timișoara.

Șef proiect / specialist RUR: arh. Cătălin J. Hancheș.

Situația existentă și principalele disfuncționalități

Conform planșei de situație existentă, terenurile sunt situate în extravilanul comunei Dumbăvița, într-o zonă în care se regăsesc terenuri agricole, zone de industrie și depozitare nepoluantă, precum și elemente naturale și tehnico-edilitare cu rol determinant asupra reglementării urbanistice, respectiv Pârâul Beregsăul Vechi, canale de desecare și linii electrice aeriene LEA 110 kV și LEA 220 kV.

Prin documentație au fost identificate următoarele **disfuncționalități și priorități de intervenție**:

- lipsa unui acces amenajat la terenul studiat și lipsa amenajării corespunzătoare a drumului De 252;
- necesitatea realizării unui acces amenajat și autorizat din De 249/2, precum și amenajarea drumurilor perimetrale;
- existența unei mixturi de terenuri agricole și terenuri destinate producției/depozitării, aflate atât în intravilan, cât și în extravilan, fiind necesară uniformizarea funcțională a zonei;
- inexistența spațiilor verzi pe terenul studiat și pe parcelele alăturate, cu necesitatea prevederii de spații verzi pe terenul nou urbanizat;
- menținerea caracterului nepoluant al zonei, având în vedere vecinătățile și condițiile de mediu;
- existența unor linii electrice aeriene care impun restricții de construire și zone de protecție; una dintre aceste linii traversează parcela pe diagonală, generând zone dificil de funcționalizat.

Reglementări urbanistice propuse

Documentația propune reglementarea terenului pentru o zonă de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice, cu organizarea circulațiilor rutiere, pietonale și velo, instituirea zonelor verzi și a fâșiilor verzi de protecție, precum și respectarea culoarelor tehnico-edilitare și a zonelor de protecție față de Pârâul Beregsăul Vechi, conform PUG Dumbăvița.

Conform planșei de reglementări urbanistice propuse, sunt prevăzute parcele destinate activităților economice, circulații publice/interne și spații verzi de protecție. Reglementarea urmărește corelarea cu vecinătățile existente, cu PUZ-urile aprobate din zonă, cu varianta ocolitoare a Timișoarei menționată în documentație.



Bilanț teritorial propus

Zonă funcțională	Suprafața	Procent din suprafața totală	POT maxim	CUT maxim
Zonă mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice	32.590 mp	74,03%	55%	1,65
Căi de comunicație și transport - rutier (carosabile, parcaje, piste cicliști, trotuare, zone verzi de aliniament)	2.627 mp	5,97%	-	-
Spații verzi, fâșii verzi de protecție	8.804 mp	20,00%	10%	0,10
Total teren ce face obiectul PUZ	44.021 mp	100%	-	-

Documentația propune următoarele zone funcționale și principalii **indicatori urbanistici** aplicabili:

Zonă funcțională	Suprafață/procent	Indicatori urbanistici	Condiții specifice
Mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice	32.590 mp 74,03% din terenul ce face obiectul PUZ	POT max. 55% CUT max. 1,65, conform planșei de reglementări Regim max.: P+2E H max.: 16,00 m la atic	9 parcele destinate activităților economice și depozitării; parcaje: 1 loc/80 mp AU; plantații: 1 arbore de talie medie/100 mp teren; se respectă culoarele tehnice și avizele de amplasament.
Căi de comunicație și transport rutier	2.627 mp 5,97% din terenul ce face obiectul PUZ	Nu se stabilesc POT/CUT. Profil transversal străzi noi: 16,00 m.	Circulații carosabile, pietonale și velo, parcaje și zone verzi de aliniament; străzile propuse constituie obiective de utilitate publică locală.
Spații verzi, fâșii verzi de protecție	8.804 mp 20,00% din terenul ce face obiectul PUZ	POT max. 10% CUT max. 0,10	Spații verzi dispuse spre Pârâul Niarad/Beregsăul Vechi, cu rol de protecție a cursului de apă și de amenajare peisageră.

1. Zona de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice

- **Structură parcelară:** 9 parcele destinate activităților economice și depozitării, fiecare cu acces asigurat la drum public.
- **Utilizări admise:** clădiri de mică industrie nepoluantă, clădiri de depozitare nepoluantă, clădiri comerciale/showroom-uri, clădiri pentru procesarea și ambalarea produselor agricole sau derivate, precum și activități economice/terțiare compatibile cu caracterul nepoluant al zonei.
- **Indicatori:** POT maxim 55%, CUT maxim 1,65 conform planșei de reglementări, regim maxim de înălțime P+2E și înălțime maximă 16,00 m la atic.
- **Parcaje și plantații:** se vor asigura parcaje în interiorul incintelor, cu minimum 1 loc de parcare/80 mp AU, precum și plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 100 mp de teren.
- **Restricții:** se vor respecta zonele de protecție aferente culoarelor tehnice și interdicția de construire de 18,50 m stânga-dreapta față de LEA 110 kV rămasă pe amplasament.

2. Zona căilor de comunicație și transport rutier

- **Rol urbanistic:** asigură accesul auto, pietonal și velo la parcelele nou propuse și corelarea cu trama stradală existentă/proiectată din zonă.
- **Reglementări principale:** străzile noi propuse au profil transversal de 16,00 m, cu includerea circulațiilor rutiere, pietonale, a parcajelor, a pistelor pentru bicicliști și a zonelor verzi de aliniament, conform planșei de reglementări.



- **Obiective de utilitate publică:** terenurile destinate străzilor propuse, în suprafață de 2.627 mp și lungime totală de aproximativ 215 ml, sunt prevăzute pentru preluare și amenajare ca obiectiv de interes local.

3. Zona spațiilor verzi și a fâșiilor verzi de protecție

- **Amplasare și rol:** spațiile verzi sunt dispuse în relație cu Pârâul Beregsăul Vechi și au rol de protecție, amenajare peisajeră și creștere a calității cadrului urban propus.
- **Indicatori:** amenajările/construcțiile admise în zona spațiilor verzi se vor încadra în POT maxim 10% și CUT maxim 0,10, conform planșei de reglementări urbanistice.
- **Condiții de amenajare:** zonele verzi, fâșiile de protecție, spațiile verzi de aliniament și parcelele aferente producției/depozitării vor fi amenajate peisajer, conform proiectelor de specialitate și avizelor emise.

Cadrul legal aplicabil și actualizarea avizelor/documentelor

Procedura de elaborare, avizare și aprobare a prezentului PUZ a fost demarată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. În temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, procedura rămâne supusă dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii, respectiv Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRAP nr. 233/2016, în forma aplicabilă la data inițierii.

Direcția pentru Agricultură Județeană Timiș, prin Adresa nr. 6019/14.07.2026, confirmă menținerea valabilității Avizului privind clasa de calitate a terenurilor nr. 126/27.03.2023, aferent suprafeței de 44.021 mp, cu condiția menținerii nemodificate a datelor și informațiilor care au stat la baza emiterii acestuia.

Administrația Bazinală de Apă Banat, prin Adresa nr. AB-622/11142/22.07.2026, confirmă menținerea valabilității Avizului de gospodărire a apelor nr. ABAB-136/04.06.2020, cu condiția ca soluțiile de alimentare cu apă, canalizare menajeră și gestionare a apelor pluviale să rămână neschimbate.

Aquatim S.A., prin Adresa nr. 58635/DT-STA/13.07.2026, precizează că asigură preluarea apelor uzate menajere conforme NTPA-002 la limita administrativă Timișoara-Dumbrăvița, că în zona studiată nu deține rețele publice de alimentare cu apă și canalizare, iar apele pluviale trebuie gestionate separat, fără evacuare în canalizarea menajeră.

D.S.P. Timiș, prin Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 17955/772/M/30.07.2026, impune respectarea Ordinului M.S. nr. 119/2014, asigurarea condițiilor sanitare pentru lucrători, notificarea sanitară ulterioară a activităților industriale și respectarea zonelor/distanțelor de protecție sanitară și a limitelor admise pentru zgomot, vibrații și alți factori de disconfort.

C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., prin Adresa nr. 7755/STT Timișoara/02.07.2026, precizează că la faza PUZ nu este necesar avizul de amplasament potrivit Ordinului ANRE nr. 25/2016; acesta va fi solicitat la faza autorizării, dacă este prevăzut prin certificatul de urbanism. Imobilul se află la aproximativ 72 m față de LEA 220 kV d.c. Calea Aradului-Arad, Timișoara-Săcălaz, fiind exprimat acordul pentru realizarea obiectivului.

Delgaz Grid S.A. a emis Avizul de principiu favorabil nr. 215452505/20.07.2026, cu obligația respectării normelor tehnice pentru sistemele de distribuție a gazelor naturale; avizul de principiu nu poate fi utilizat pentru proiectarea sau executarea lucrărilor în apropierea rețelelor, urmând a fi obținute avizele specifice în fazele ulterioare.

Prin Procesul-verbal de recepție OCPI Timiș nr. 2392/2026 din 20.08.2026, aferent cererii nr. 227243/13.08.2026, lucrarea topografică pentru suportul PUZ a fost declarată admisă; după aprobarea PUZ prin HCL, la închiderea lucrării se va preda la OCPI Timiș un exemplar complet al documentației.



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>



Condiții privind autorizarea și implementarea

Autorizațiile de construire pentru obiectivele propuse prin PUZ se vor putea emite numai cu respectarea reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism, a tuturor condițiilor prevăzute prin avize, acorduri, adrese și notificări, precum și după îndeplinirea obligațiilor din Planul de acțiune. Se vor asigura accesul din domeniul public conform planșei nr. 185-PUZ-5-U „Proprietatea asupra terenurilor”, utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea operațiunilor cadastrale/notariale asumate.

Se va realiza accesul amenajat și autorizat din De 249/2, împreună cu amenajarea corespunzătoare a drumurilor perimetrale și a legăturilor rutiere. Terenurile destinate circulațiilor publice vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public al Comunei Dumbăvița, potrivit documentației și Planului de acțiune, anterior autorizării investițiilor pentru care această condiție este instituită.

În zonele afectate de culoare tehnice și rețele electrice se vor respecta condițiile operatorilor: pentru LEA 110 kV se menține interdicția de construire la mai puțin de 18,50 m față de ax, conform Avizului Rețele Electrice nr. 6882105/19.06.2025, iar pentru lucrările ulterioare se va obține avizul de amplasament necesar. În raport cu LEA 220 kV, se vor respecta precizările Transelectrica din Adresa nr. 7755/STT Timișoara/02.07.2026.

Pentru sistemele de apă și canalizare se vor păstra soluțiile care au stat la baza Avizului ABAB-136/04.06.2020 și a Adresei ABAB nr. AB-622/11142/22.07.2026. Apele pluviale vor fi gestionate separat, fără evacuarea în rețeaua publică de canalizare menajeră, conform Adresei Aquatim nr. 58635/DT-STA/13.07.2026.

Pentru lucrările realizate în apropierea obiectivelor sistemului de distribuție a gazelor naturale se vor solicita avizele specifice Delgaz Grid pentru faza de autorizare/executare, Avizul de principiu nr. 215452505/20.07.2026 neputând fi utilizat ca aviz pentru proiectarea sau executarea construcțiilor în vecinătatea rețelei.

La autorizarea și funcționarea investițiilor se vor respecta condițiile D.S.P. Timiș din Notificarea nr. 17955/772/M/30.07.2026, inclusiv obligațiile privind protecția sanitară, limitarea disconfortului și notificarea sanitară ulterioară a activităților industriale, după caz.

În perimetrul indicat de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, autorizarea se va face numai după realizarea cercetării arheologice preventive, conform Avizului nr. 4005/13.11.2019 și condițiilor Avizului arhitectului-șef al CJ Timiș nr. 39/29.01.2026. Pentru lucrările care afectează amenajările de îmbunătățiri funciare se va obține, la faza de autorizare, Avizul tehnic ANIF în condițiile Avizului nr. 306/21.05.2024.

Informarea și consultarea publicului

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010, aplicabil prezentei proceduri potrivit art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026, și este consemnată prin Raportul informării și consultării publicului nr. 47336/24.07.2023.

Concluzii

În urma analizării documentației depuse, a pieselor scrise și desenate, a reglementărilor propuse, precum și a adreselor, avizelor și notificărilor actualizate în cursul lunilor iulie-august 2026, se constată că Planul Urbanistic Zonal urmărește urbanizarea și funcționalizarea coerentă a terenului studiat, prin instituirea unei zone de mică producție nepoluantă, depozitare și activități economice, corelată cu infrastructura rutieră, rețelele tehnico-edilitare, condițiile sanitare și zonele de protecție existente.

În consecință, apreciez că Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „**Zonă mică producție nepoluantă, depozitare, activități economice**”, pentru parcelele identificate cu nr. cadastrale 413486, 412854, 412839, 412838 și 412859, poate fi supus analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Dumbăvița, cu respectarea documentației de urbanism, a



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>



Regulamentului Local de Urbanism, a Planului de acțiune și a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile, adresele și notificările actualizate.

Arhitect șef,

dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,

arh. int. Adelina-Maria Batta