ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIŢA
PRIMAR HORIA BUGARIN

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

Nr. 87525/ 13.11.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru terenurile identificate prin C.F. nr. 414861 și C.F. nr. 414866, comuna Dumbrăvița, județul Timiș

Primarul Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în temeiul art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiază prezentul proiect de hotărâre și îl supune spre analiză, dezbatere și aprobare Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2027,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului nr. **87523**/13.11.2026 și raportul de specialitate al structurii de urbanism nr. **87521**/13.11.2026;
- solicitarea beneficiarului S.C. REAL PARTNER S.R.L. și documentația P.U.Z. „Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective”, proiect nr. 101/2026, elaborată de S.C. ARHITECTIM S.R.L., prin arh. Simina Zbucea, specialist cu drept de semnătură R.U.R.;
- H.C.L. nr. 69/24.08.2020 privind aprobarea documentației P.U.Z. „Zona de locuințe colective” și H.C.L. nr. 140/25.10.2023 privind aprobarea P.U.G. Dumbrăvița și R.L.U. aferent;
- Certificatul de urbanism nr. 1003/16.12.2025, emis în scopul actualizării P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020;
- raportul informării și consultării publicului nr. 62028/16.07.2026;
- Avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026, emis pentru proiectul nr. 101/2026, cu condiționările înscrise în acesta;
- avizul S.C. AQUA Dumbrăvița S.R.L. nr. 10812/04.06.2026, favorabil, condiționat de dezvoltarea rețelelor publice în zonă și fără deversarea apelor pluviale în canalizarea publică;
- avizul de principiu Rețele Electrice România S.A. nr. 30829234/23.06.2026, cu respectarea condițiilor privind instalațiile electrice existente și necesitatea avizului de amplasament la faza ulterioară;
- avizul de principiu Delgaz Grid S.A. nr. 215403585/08.06.2026, favorabil cu condiții;
- adresa Comisiei de circulație/Poliției Locale Dumbrăvița nr. 72218/14.10.2026, favorabilă sub condiția obținerii avizului Serviciului Rutier;
- avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 555194/27.10.2026, favorabil cu condiții;
- adresa I.S.U. „Banat” al Județului Timiș nr. 4341500/24.06.2026 privind condițiile de acces și situațiile în care este necesară avizarea pentru securitate la incendiu;
- notificarea D.S.P. Timiș nr. 14938/632/C/26.06.2026, cu condițiile sanitare referitoare la parcări, însorire, locul de joacă și colectarea deșeurilor;
- decizia etapei de încadrare a Direcției Județene de Mediu Timiș nr. 146/26.10.2026, prin care s-a decis că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;
- condițiile tehnice S.C. PROTELCO S.A./Orange România, emise la 17.07.2026/20.07.2026, privind protecția instalațiilor de telecomunicații.

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

Ținând seama de dispozițiile art. 582 alin. (1) și (6) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, având în vedere inițierea procedurii anterior intrării în vigoare a acestuia, de prevederile Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 în forma incidentă procedurii, precum și de Ordinul MDRT nr. 2701/2010;

În conformitate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020 – Zona de locuințe colective”**, pentru terenurile situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, identificate prin C.F. nr. 414861 (1.237 mp) și C.F. nr. 414866 (1.237 mp), cu suprafața totală de 2.474 mp, beneficiar S.C. REAL PARTNER S.R.L. Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent și planșele de reglementare, în forma finală avizată, care constituie anexe integrante la prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta documentație modifică prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 69/24.08.2020 exclusiv pentru perimetrul imobilelor identificate la art. 1, în limitele și cu conținutul expres al documentației aprobate. Restul reglementărilor aplicabile teritoriului și documentațiilor anterior aprobate, care nu sunt modificate în mod explicit, rămân aplicabile, în condițiile legii.

Art. 3. Se stabilesc următoarele reglementări urbanistice pentru perimetrul P.U.Z.: funcțiune dominantă – locuințe în condominiu (semicolective/colective); funcțiuni complementare și servicii în condițiile R.L.U.; P.O.T. maxim 40%; C.U.T. maxim 1,80; regim maxim de înălțime S+P+2E+Er/M sau D+P+2E, cu maximum patru niveluri supraterane; înălțime maximă la cornișă/aticul ultimului nivel neretras 11,50 m și la coamă/aticul nivelului retras 15,50 m; suprafață verde amenajată în incinta terenului de minimum 20% (minimum 494,80 mp).

Art. 4. Amplasarea clădirilor și amenajărilor se va realiza numai în zonele de implantare indicate în planșa „Reglementări urbanistice propuse” nr. 04, cu respectarea cumulativă a R.L.U., a limitelor de proprietate, a condițiilor de însorire, a normelor de sănătate publică și a accesului pentru intervenții. Retragerile orientative stabilite în documentație sunt: nord – H, dar nu mai puțin de 10,00 m; sud – H, dar nu mai puțin de 3,00 m; vest – H, dar nu mai puțin de 10,00 m; est, pe latura de acces din str. Alexandru Macedon – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m; se aplică limitele grafice mai restrictive și definițiile din R.L.U.

Art. 5. Necesarul de parcaje se va asigura în interiorul proprietății, potrivit destinațiilor și numărului efectiv de unități locative, cu minimum două locuri de parcare/unitate locativă, precum și locurile suplimentare aferente serviciilor, conform normelor aplicabile. Parcajele supraterane și parcarea etajată se vor amplasa exclusiv în zonele rezervate prin P.U.Z.; sunt interzise parcajele în spațiile verzi de aliniament și în grădinile de fațadă. Numărul final de unități locative este limitat cumulativ de suprafața minimă de 100 mp teren/unitate locativă, normele de parcaje și celelalte cerințe ale R.L.U.

Art. 6. Se impune amenajarea și menținerea a minimum 494,80 mp de spațiu verde în interiorul terenurilor reglementate, precum și plantarea a minimum 25 de arbori de talie mare în incintă, cu respectarea cerințelor suplimentare pentru arborii de aliniament. Amplasarea și numărul arborilor vor fi reprezentate în planurile de amenajare și corelate cu soluția finală de circulații și parcaje.

Str. Petőfi Sándor nr. 31
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
web: www.primaria-dumbravita.ro

Art. 7. Accesul principal auto și pietonal se va realiza din strada Alexandru Macedon, potrivit soluției de circulație avizate. Echiparea edilitară se realizează prin soluțiile avizate de administratorii/operatorii rețelelor. Racordarea la alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se va efectua după asigurarea/dezvoltarea capacității rețelelor publice din zonă, în condițiile avizului AQUA Dumbrăvița. Apele pluviale nu se vor deversa în rețeaua publică de canalizare, ci vor fi gestionate prin soluții proprii de retenție/infiltrare dimensionate și avizate, potrivit legislației aplicabile.

Art. 8. Înainte de autorizarea lucrărilor, vor fi respectate și demonstrate condițiile înscrise în avizul arhitectului-șef nr. 5/05.11.2026 și în toate avizele relevante, inclusiv clarificarea aplicabilității la ambele imobile a avizului Delgaz Grid și a notificării D.S.P. Timiș, cerințele de protecție a rețelelor electrice, de sănătate publică, de securitate la incendiu și de siguranță a circulației. Pentru fazele ulterioare vor fi obținute avizele/acordurile expres solicitate de autoritățile competente.

Art. 9. Autorizațiile de construire se vor emite numai după îndeplinirea cerințelor legale privind dreptul de construire, conformitatea cu P.U.Z. și R.L.U. aprobate, accesul și echiparea edilitară, precum și după prezentarea documentațiilor de specialitate și avizelor valabile pentru soluțiile proiectate. Aprobarea P.U.Z. nu conferă prin ea însăși dreptul de a executa lucrări.

Art. 10. Durata de valabilitate a P.U.Z. este de 10 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii de aprobare, cu respectarea dispozițiilor legale incidente privind efectele documentațiilor urbanistice.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Dumbrăvița, prin structurile de specialitate, în limitele atribuțiilor legale. Prezenta se comunică Instituției Prefectului – Județul Timiș, beneficiarului – REAL PARTNER SRL, structurii de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, precum și altor autorități interesate, și se aduce la cunoștință publică potrivit legii.

Inițiator,

Primarul Comunei Dumbrăvița

Horia-Grigore BUGARIN

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița

Ramona Diana MARINCHI