

Nr. 56968/11.07.2024

Primarul Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în conformitate cu prevederile art. 136 din OUG nr. 57/2019 din Codul administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, pentru imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 413699, pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 56969/11.07.2024

Având în vedere temeiurile juridice și politicile Uniunii Europene, respectiv prevederile:

- Art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 8 și 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. 109, art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. c) raportat la alin. (6), lit. c), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019-Codul administrativ;
- Art. 7 din Legea 52/2003;
- Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;
- Legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Tratatul Uniunii Europene, privind reforma administrației publice, pentru aplicarea principiului subsidiarității consacrat și de Carta Autonomiei Locale prin adaptarea cadrului legal național la legislația europeană, astfel ca deciziile să fie luate cât mai aproape posibil de cetățeni;
- Agenda Teritorială 2030-*A Future for All Places*;
- Pactul de la Amsterdam (Agenda urbană a UE);
- Noua Chartă de la Leipzig –2020;
- Convenția Europeană a Peisajului, Florența 2000;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu 56969/11.07.2024 la prezentul proiect de hotărâre prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării proiectului de hotărâre;
- Raportul de specialitate al șefului Biroului de Urbanism înregistrat cu nr. 56970/11.07.2024;
- Adresele cu nr. 53331/18.06.2024, nr. 50463/31.05.2024 și nr. 45064/25.04.2024;
- Certificatul de Urbanism 375/11.05.2022 prelungit până în 11.05.2024;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 18/03.11.2022, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 39 din 24.04.2024 emis cu următoarele condiții:
 - autorizațiile de construire se vor emite doar 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 U.07;
- respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și notificările aflate în termen de valabilitate, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 375/11.05.2022 emis de Comuna Dumbrăvița și prelungit până la 25.01.2025 și a avizului de oportunitate nr.18/03.11.2022.
 - asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de investitor. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public.
- Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9246/13.04.2024, cu următoarele condiții:
 - Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă.
 - Adresa Aquatim nr. 55946/DT-STA/25.05.2023;
 - Aviz E-Distribuție nr. 17434772/12.05.2023;
 - Aviz Delgaz Grid nr. 214201286/03.05.2023;
 - Aviz Transgaz nr. 51882/13.07.2023;
 - Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4344910/09.05.2023, cu următoarea condiție:
 - Înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita și obține avizul de protecție civilă conform normelor metodologice în vigoare;
 - Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4345406/17.07.2023, privind securitatea la incendiu;
 - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 7011/171/C/11.04.2023;
 - Aviz Protelco nr.375/11.05.2022;
 - Aviz ANIF nr. 254/16.05.2023 cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectul de investiții:
 - Pentru obținerea autorizației de construire, beneficiarii vor reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului Tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare PUZ;
 - În avizul tehnic ANIF pentru obținerea autorizației de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrația ANIF – Filiala 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;
 - Apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție, care are ca scop atenuarea volumelor de precipitații, vor fi descărcate controlat în Hpr 15 (Beregsăul Vechi);
 - Aviz Comisia de Circulație 26376,26377/12.02.2024;
 - Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 477441/14.02.2024, cu următoarele condiții:
 - Beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza DTAC în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliu Local prin care s-a aprobat PUZul.
 - La faza DTAC, semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului, se va reanaliza și se va obține avizul poliției rutiere, conform legislației în vigoare.
 - În conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, trebuie asigurat un număr suficient de locuri de parcare.
 - Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB–188/13.06.2023, cu următoarea condiție:

- Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar după realizarea lucrărilor tehnic-edilitare prevăzute în PUZ. Beneficiarul are obligația transmiterii la autoritatea de gospodărire a apelor a Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.
- **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 15291/18.07.2023, cu următoarele condiții:**
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 115,40 m; (97.40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +18.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).
- **Decizia etapei de încadrare nr.111 din 30.05.2023 Agenția Pentru Protecția Mediului prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;**
 - Suprafața de spații verzi publice prevăzută prin PUZ -8.12% va fi amenajată și întreținută.
 - Suprafețele de teren prevăzute cu spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație.
 - Alimentarea cu apă potabilă a unităților locative se va realiza de la rețelele de alimentare cu apă existente pe strada Mureș.
 - Apele uzate menajere vor fi evacuate într-un sistem de canalizare pentru toate parcelele, racordat la rețeaua de canalizare a localității Dumbrăvița.
 - Apele pluviale vor fi colectate și trecute prin separatoarele de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua de canale ANIF.
- **Aviz favorabil Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2047-4406/09.11.2023, cu următoarele condiții:**
 - În cazul descoperirii unor vestigii în timpul lucrărilor se vor anunța autoritățile locale și DJC Timiș, în termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000 republicată;
- **Aviz CNAIR, indicativ 340/45a din 13.02.2024 cu condiții:**
 - accesul rutier se va realiza etapizat:
 1. prealabil execuției obiectivului, la faza D.T.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul în conformitate cu legislația în vigoare;
 2. se interzice deversarea apelor uzate și/sau pluviale de pe platforma drumului colector, a pistelor și trotuarelor în șanțurile existente ale drumului național;
 3. în cadrul documentației pentru obținerea acordului prealabil, beneficiarul va include și HCL de aprobare a PUZ și a planului de acțiune;
- **Raportul informării și consultării publicului nr. 35914/22.04.2024;**
- **Planul de acțiune înregistrat sub nr. 65494/13.09.2023;**

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U.07 din documentația de urbanism PUZ propusă și după realizarea tuturor obiectivelor propuse prin Planul de Acțiune asumat de autoritatea publică locală și de inițiatorul/dezvoltatorul PUZ.

Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

În temeiul art.139, alin. (1), (3), lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019-Codul administrativ, Consiliul Local al comunei Dumbrăvița

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare” pe terenul înscris în C.F. nr. 413699 sub condiția îndeplinirii în totalitate a planului de acțiune care face parte integrantă din prezenta hotărâre–Anexa 1. În caz de neîndeplinire a planului, această hotărâre își pierde aplicabilitatea, P.U.Z.-ul desființându-se cu efect retroactiv.

Art.2. Durata de valabilitate a acestui PUZ este de 10 ani de la data aprobării.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului de urbanism.

Art.4. Autorizațiile de construire se vor emite doar 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” și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de dezvoltatorul PUZ și după ce vor fi cedate Primăriei Comunei Dumbrăvița, terenurile pentru circulații și pentru spațiul verde public.

Art.5. Se aprobă planul de acțiune—în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în Anexa 1, care face parte integrantă prezentei Hotărâri, în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 65494/13.09.2023.

Art.6. Terenurile pentru drum vor trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Dumbrăvița, în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate de către dezvoltatorii PUZ, după executarea lucrărilor de extindere a rețelelor de utilități, înaintea obținerii autorizațiilor pentru clădirile investiției, în maximum 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița. Realizarea căilor de circulație propuse se va face conform planului de acțiune asumat. În cazul nerespectării acestor condiții, prezenta documentație de tip PUZ își pierde valabilitatea.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică conform art. 197 și art. 243 alin. (1), lit. e) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

- Instituției Prefectului – Județul Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- Consiliului local la comunei Dumbrăvița;
- Biroului de urbanism;
- Beneficiarului reprezentant Rusu Cristian Alin;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul 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 în vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 65494/13.09.2023, evidențiază categoriile de costuri suportate de dezvoltatorul PUZ și etapizarea realizării investițiilor astfel:

Nr. crt.	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor
1.	Întocmire studiu de fezabilitate pentru soluția de canalizare pluvială în zona delimitată de pâraul Beregsău, Centură, str. Liviu Rebreanu, str. Ion Creangă, în numele și pentru Primăria Comunei Dumbrăvița	Rusu Cristian Alin	maximum 1 an de la aprobare PUZ
2.	Întocmire proiect și obținerea AC pentru soluția de canalizare pluvială pe strada Mureș, până la pâraul Beregsău, în numele și pentru primăria comunei Dumbrăvița.	Rusu Cristian Alin	maximum 1 an de la aprobare PUZ
3.	Extinderea și realizarea rețelelor de energie electrică	Rusu Cristian Alin	maximum 10 ani de la aprobare PUZ
4.	Extinderea și realizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră în perimetru PUZ	Rusu Cristian Alin	maximum 10 ani de la aprobare PUZ
5.	Extinderea și realizarea rețelelor edilitare de gaze naturale	Rusu Cristian Alin	maximum 10 ani de la aprobare PUZ
6.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ	Rusu Cristian Alin	maximum 10 ani de la aprobare PUZ
7.	Extinderea sistemului de canalizare pluvială pe strada Mureș până la pâraul Beregsău	Rusu Cristian Alin și Primăria comunei Dumbrăvița	maximum 4 ani de la aprobare PUZ
8.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi		
8a.	Obținere AC pentru realizarea de drumuri reglementate prin PUZ	Rusu Cristian Alin	condiție pentru obținere autorizație de construire clădiri ale investiției/2025
8b.	Realizare drumuri profil de 12 m și accesuri la loturi (se vor recepționa etapizat și reprezintă condiție pentru recepția la terminarea lucrărilor investiției propuse)	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor-etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ

8c.	Realizare drumuri de profil parțial al străzii Gardony Geza, cu profil final de 12 m	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor- etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ
8d.	Realizarea bretelei (strada Albert Einstein) pe terenul aferent PUZ, în coordonare cu PUZurile învecinate	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor- etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ
8e.	Trecere parcela drum reglementat prin PUZ și lucrări de infrastructură rutieră realizate, rețele edilitare și electrice pe domeniul public	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor- etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ
9.	Amenajarea spațiilor verzi	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor- etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ
10.	Trecerea în domeniul public a parcelelor de utilitate publică propuse prin PUZ	Rusu Cristian Alin	Înainte de intabularea clădirilor- etapizat în maximum 10 ani de la aprobare PUZ
11.	Operațiuni cadastrale de dezlipire, intabulare și operațiuni notariale de cedare a terenurilor propuse a fi trecute în domeniul public (căi de comunicație, spațiu verde).	Rusu Cristian Alin	maximum 1 an de la aprobare PUZ

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

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

L.S.