

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, dezbateră 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;
 - Adresa Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4345406/17.07.2023, privind securitatea la incendiu;
 - Adresa 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	Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale		Implementare investiții publice, efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	Etape de realizare a investițiilor și operațiuni cadastrale/notariale (perioadă preconizată)
1	Parcelare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	3 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL /2024-2025
2	Întocmire studiu de fezabilitate pentru soluția de canalizare pluvială în zona delimitată de pârâul Beregsău, Centură, str. Liviu Rebreanu, str. Ion Luca Caragiale, în numele și pentru Primăria Comunei Dumbrăvița	18 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL /2024-2025
3	Întocmire proiect și obținerea AC pentru soluția de canalizare pluvială pe strada Mureș, până la pârâul Beregsău, în numele și pentru primăria comunei Dumbrăvița.	25 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2024-2025
4	Extinderea rețelilor edilitare de energie electrică în perimetrul PUZ	400 000 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-2034
5	Extinderea rețelilor edilitare apă-canal în perimetrul PUZ	650 00 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-

				2034
6	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ	500 000 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-2034
7	Extinderea sistemului de canalizare pluvială pe strada Mureș până la pâraul Beregsău	9 000 000 ron	Dezvoltator/Primăria Comunei Dumbrăvița	2024-2028
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	7 000 ron	Dezvoltator	Condiție pentru obținere AC pentru clădiri ale investiției/2024-2025
8b	Realizare drumuri profil de 12 m și accesi la loturi (se vor recepționa etapizat și reprezintă condiție pentru recepția la terminarea lucrărilor investiției propuse)	675 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
8c	Realizare drumuri pe profil parțial al străzii Gardony Geza, (cu profil final de 12 m)	70 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
8d	Realizarea bretelei (strada Albert Einstein) pe terenul aferent PUZ, în coordonare cu PUZ urile învecinate	200 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/ 2024-2035
8e	Trecere parcela drum reglementat prin PUZ și lucrări de infrastructură rutieră realizate, rețele edilitare și electrice pe domeniul public	1 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
9	Amenajarea spațiilor verzi	100 000 ron	Dezvoltator	La finalul etapelor de construire/2026-2035
10	Trecerea în domeniul public a parcelelor de utilitate publică propuse prin PUZ	1 000 ron	Dezvoltator	La finalul etapelor de construire/2026-2035

Notă: se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobare PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ), în corelare cu etapele de proiectare, obținere AC și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în PUZ și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune.

*) implementarea investițiilor propuse prin planul de acțiune este responsabilitatea dezvoltatorului PUZ-ului, fără posibilitatea de a transmite aceste obligații mai departe către beneficiarii (finali) ai parcelor construite (de exemplu odată cu operațiuni de vânzare/cumpărare), cu obligația de a le face publice la terminarea lucrărilor conform legislației în vigoare

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

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

L.S.

Nr. 56969/11.07.2024

Primarul Comunei Dumbrăvița, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(1), coroborat cu alin. (8) lit. a), din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre nr. 56968/11.07.2024, privind elaborarea PUZ-„Locuințe colective și funcțiuni complementare” de către s.c. RD SIGN s.r.l., arh. Răzvan Negrișanu, pe care îl înaintez odată cu Proiectul de hotărâre spre a fi avut în vedere la dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre în plenul ședinței Consiliului Local,

Luând act de:

- Adresele cu nr. 53331/18.06.2024, nr. 50463/31.05.2024 și nr. 45064/25.04.2024;

Hotărârile Consiliului Local se inițiază, se elaborează, se adoptă și se aplică în conformitate cu prevederile Constituției României, 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 va avea în vedere caracterul de acte administrative de autoritate subordonate legii, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, altor acte de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune, precum și cu reglementările comunitare.

Reglementările cuprinse în hotărârile Consiliului Local nu pot contraveni unor prevederi din acte normative de nivel superior și nici nu pot contraveni principiilor și dispozițiilor acestora.

Hotărârile Consiliului Local se adoptă pentru organizarea executării ori executarea în concret a legilor și a celorlalte acte normative de nivel superior cu respectarea termenelor stabilite de acestea, precum și a propriilor hotărâri.

Ținând cont de prevederile legale aplicabile în acest domeniu, în baza cererilor nr. 53331/18.06.2024, nr. 50463/31.05.2024, nr. 45064/25.04.2024 formulate de s.c. RD SIGN s.r.l., prin arh. Răzvan Negrișanu, în numele lui Rusu Cristian Alin pentru aprobarea PUZ menționat, întocmite pe baza Certificatului de Urbanism nr. 375/11.05.2022, având titular pe Rusu Alin Cristian, Biroul de Urbanism a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 30.602 mp, proprietar Rusu Cristian Alin s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 375/11.05.2022 și avizul prealabil de oportunitate nr. 18/03.11.2022;
- avizele solicitate prin avizul de oportunitate 18/03.11.2022: aviz Arhitect Șef nr. 39 din 24.04.2024, aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9246/13.04.2024, aviz E-Distribuție nr. 17434772/12.05.2023, aviz Delgaz Grid nr. 214201286/03.05.2023, aviz Transgaz 51882/13.07.2023, aviz Situații de Urgență „Banat” nr. 4345406/29.06.2023, aviz Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș nr. 4344910/28.04.2023, aviz Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 7011/171/C/11.04.2023, aviz Protelco nr.1144/29.03.2023, aviz ANIF nr. 200/15.05.2023, aviz MAI Serviciul Rutier nr. 375/11.05.2022, aviz de Gospodărire a Apelor nr. ABAB-188/13.06.2023, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 15291/18.07.2023, Agenția Pentru Protecția Mediului-Decizia etapei de încadrare nr. 111/30.05.2023, aviz Comisia de Circulație 26376,26377/12.02.2024, aviz MAI Serviciul Rutier nr. 477441/14.02.2024, aviz CNAIR,

indicativ 340/45a din 13.02.2024, aviz Direcția Județeană pentru cultură nr. 2047-4406/09.11.2023;

- raportul informării și consultării publicului nr.35914/22.04.2024;
- planul de acțiune înregistrat sub nr. 65494/13.09.2023.

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism ține cont de prevederile:

- Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 18.03.2024 - 11.04.2024. A fost înregistrată sesizarea cu nr. 42945 din 16.04.2024, privind acest proiect, la care s-a formulat răspuns de către elaborator. Obiecțiile și răspunsurile proiectanților fac parte integrantă din raportul informării și consultării publicului.
- Tratatului Uniunii Europene, privind reforma administrației publice, care reglementează aplicarea principiului subsidiarității, deciziile sunt luate cât mai aproape posibil de cetățeni.
- Codului Administrativ, privind principiile specifice aplicabile administrației publice locale, articolele 75, 76,77 se aplică: „a) principiul subsidiarității, care constă în exercitarea competențelor de către autoritatea administrației publice locale situată la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean și care dispune de capacitate administrativă necesară.” Astfel, punerea în aplicare a principiului subsidiarității duce la facilitarea accesului colectivităților locale la servicii publice de calitate.

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	Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale		Implementare operațiunilor cadastrale și notariale	Etapă de realizare a investițiilor și operațiuni cadastrale/notariale (perioadă preconizată)
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale a investițiilor propuse	Evaluare estimativă a costurilor	Responsabil finanțare *)	
1	Parcelare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	3 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL /2024-2025
2	Întocmire studiu de fezabilitate pentru soluția de canalizare pluvială în zona delimitată de pârâul Beregsău, Centură, str. Liviu Rebreanu, str. Ion Luca Caragiale, în numele și pentru Primăria Comunei Dumbrăvița	18 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL /2024-2025
3	Întocmire proiect și obținerea AC pentru soluția de canalizare pluvială pe strada Mureș, până la pârâul Beregsău, în numele și pentru primăria comunei Dumbrăvița.	25 000 ron	Dezvoltator	Maxim 12 luni de la aprobare PUZ prin HCL/2024-2025
4	Extinderea rețelelor edilitare de energie electrică în perimetrul PUZ	400 000 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-2034
5	Extinderea rețelelor edilitare apă-canal în perimetrul PUZ	650 00 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-2034
6	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ	500 000 ron	Dezvoltator	După obținerea AC pentru clădiri ale investiției, înainte

				de intabularea clădirilor, etapizat pe cvartale/2024-2034
7	Extinderea sistemului de canalizare pluvială pe strada Mureș până la pâraul Beregsău	9 000 000 ron	Dezvoltator/Primăria Comunei Dumbrăvița	2024-2028
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	7 000 ron	Dezvoltator	Condiție pentru obținere AC pentru clădiri ale investiției/2024-2025
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)	675 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
8c	Realizare drumuri pe profil parțial al străzii Gardony Geza, (cu profil final de 12 m)	70 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
8d	Realizarea bretelei (strada Albert Einstein) pe terenul aferent PUZ, în coordonare cu PUZ urile învecinate	200 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/ 2024-2035
8e	Trecere parcela drum reglementat prin PUZ și lucrări de infrastructură rutieră realizate, rețele edilitare și electrice pe domeniul public	1 000 ron	Dezvoltator	Înainte de intabularea clădirilor/etapizat 2024-2035
9	Amenajarea spațiilor verzi	100 000 ron	Dezvoltator	La finalul etapelor de construire/2026-2035
10	Trecerea în domeniul public a parcelelor de utilitate publică propuse prin PUZ	1 000 ron	Dezvoltator	La finalul etapelor de construire/2026-2035

Notă: se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobare PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ), în corelare cu etapele de proiectare, obținere AC și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în PUZ și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune.

*) implementarea investițiilor propuse prin planul de acțiune este responsabilitatea dezvoltatorului PUZ-ului, fără posibilitatea de a transmite aceste obligații mai departe către beneficiarii (finali) ai parcelor construite (de exemplu odată cu operațiuni de vânzare/cumpărare), cu obligația de a le face publice la terminarea lucrărilor conform legislației în vigoare

Drept urmare, față de cele menționate și constatate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 109, art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. a), alin (14), art. 196 alin. (1) lit. a), susțin și propun Consiliului Local să supună dezbaterii și să aprobe proiectul de hotărâre nr. 56968/11.07.2024, privind PUZ-„Locuințe colective și funcțiuni complementare”, intravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 413699, în forma redactată.
Acest PUZ va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN



Nr. 56970/11.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, intravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 413699.

Documentația depusă de Rusu Cristian Alin prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 30.602 mp, a unui proiect în faza PUZ, care propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare. Utilizările propuse la nivelul teritoriului studiat au condus la următoarea zonificare funcțională:

Lcs-zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii etc.
- Regim de înălțime max.: S+P+2E+Er
- H max. cornișă: 11,00 m
- H max.: 14 m
- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,20
- Retrageri: față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare cu respectarea precizărilor din R.L.U. și conform zonei de implementare propuse a construcțiilor din planșa „Reglementări urbanistice zonificare” nr. U04;
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Zone verzi: min. 20% din suprafața parcelei;

Lcs-zonă dotări și servicii.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: școli, creșe, grădinițe, after-school etc.
- Regim de înălțime max.: S+P+2E+Er
- H max. cornișă: 13,50 m
- H max.: 16,50 m
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,45
- Retrageri: față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare cu respectarea precizărilor din R.L.U. și conform zonei de implementare propuse a construcțiilor din planșa „Reglementări urbanistice zonificare” nr. U04;
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Zone verzi: min. 20% din suprafața parcelei;

SP-zonă spații verzi



- Zone verzi amenajate-conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023 și prevederilor Legii 24/2007 rep., art.7, alin.8, se pot realiza pe spațiul verde-zone verzi plantate de folosință generală, amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi de apă și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări instalații de agrement, perdele de protecție în lungul drumurilor publice și canalelor de desecare, rețele și echipamente tehnic-edilitare;
- Indici și parametri urbanistici maximali ce se înscriu în prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023 și Legea 24/2007(Regim de înălțime max.: P; H max.: 3.0m; POT max.: 10%; CUT max.: 0.1)

C-zonă pentru căi de comunicație rutieră

2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 375/11.05.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin acest certificat și prin avizul de oportunitate. Analiza calității mediului urban a identificat disfuncțiunile teritoriului prin slaba echipare edilitară și o dotare inefficientă cu servicii de proximitate a localității. Stabilirea diagnosticului zonei permite fundamentarea scenariilor de intervenție pentru ameliorarea calității vieții prin integrarea unor nuclee de activități compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire, în complementaritate cu acestea. Intervențiile pot constitui factori de dezvoltare, dar trebuie să se realizeze cu grijă, pentru a nu avea impact negativ asupra comunității existente, mediului construit, natural și ecosistemic.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 30.602 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare: 63,98%
 - Spații verzi amenajate: 8,12%
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 22,90 %

Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9246/13.04.2023, Aviz Delgaz Grid nr. 214201286/03.05.2023, Aviz E-Distribuție nr. 17434772/12.05.2023.

4. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 18.03.2024 -11.04.2024. Au fost înregistrate sesizări și comentarii privind acest proiect, la care s-au formulat răspunsuri de către elaboratorul PUZ. Obiecțiile și răspunsurile proiectanților fac parte integrantă din raportul informării și consultării publicului.
5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.
6. Din analiza documentelor prezentate, constat:
 - că sunt îndeplinite condițiile de formă și de fond, prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ și RLU Locuințe colective și funcțiuni complementare”, intravilan



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



Dumbrăvița, pe terenul – imobilul înscris în C.F. nr. 413699, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan