

Nr. 71602/01.10.2024

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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, pentru imobilele-terenuri identificate prin C.F. nr. 413611, 413612, pe care îl înaintez spre analiză, dezbateră și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 71606/01.10.2024

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. a), alin (14), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- 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 71606/01.10.2024 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. 71607/01.10.2024;
- Adresele cu nr. 45727/30.04.2024 și nr. 56388/09.07.2024;
- Certificatul de Urbanism 44/02.02.2023;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 15/12.09.2023, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 36 din 17.04.2024 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. 44/02.02.2023 emis de Comuna Dumbrăvița;
 - 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.
 - Interdicție de construire, inclusiv împrejmuire în cadrul zonei de protecție LEA 20 kV (12 m stânga/dreapta față de ax) conform precizărilor din avizul de amplasament favorabil E-distribuție Banat nr. 16444898/09.03.2023.
- Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9450/21.07.2023, cu următoarele condiții:
 - Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă.
 - Adresa Aquatim nr. 52466/DT-STA/30.01.2024;
 - Aviz E-Distribuție nr. 16444898/09.03.2023 cu următoarea condiție:
 - Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12 m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV existentă (total 24 m) în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmui, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri.
 - Se va respecta distanța de 7 m în plan vertical față de conductoarele LEA JT existentă și distanța de 18 m în plan orizontal din axul drumului față de fundația sau priza de pământ a stâlpilor din LEA JT existentă.
 - Se va respecta distanța de 7 m în plan vertical față de conductoarele LEA MT și distanța de 1,5 m în plan orizontal de la ampriza drumului față de fundația sau priza de pământ a stâlpilor din LEA MT.
 - Aviz Delgaz Grid nr. 214601263 din 09.04.2024;
 - Aviz Transelectrica nr. 8107 din 21.07.2020;
 - Aviz Transgaz nr. 35728/984/15.05.2023 cu următoarea condiție:
 - Potrivit „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn 150 Racord SRM Giarmata Mare (executată în clasa 4 de locație) și diferite obiective: 6 m (ca urmare a întocmirii analizei de risc Nr. DEM 5956/25.01.2022) - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E; 20 m-clădiri cu patru sau mai multe etaje; 6 m-organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc; 6 m-spații de joacă, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc); 6 m-construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni; 20 m-stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice.
 - Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 3538890/19.06.2020, 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. 160/20/SU-TM din 10.07.2020, privind securitatea la incendiu;
 - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 30306/1039/C/28.11.2022;

- Aviz Protelco nr. 796 din 01.03.2023;
- Aviz ANIF nr. 237/12.05.2023 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 Hcn 263 (CE 41);
- Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. 13955 din 27.11.2023 cu următoarele condiții:
 - Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentației;
 - Neafectarea, sub nicio formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
- Aviz Comisia de Circulație nr. 66915/27.10.2022, cu următoarele condiții:
 - Terenurile aferente obiectivului care vor fi afectate de tramele stradale de perspectivă, se vor trece cu titlul gratuit în proprietatea Comunei Dumbrăvița, conform planului de acțiune, anexă la PUZ. De asemenea, toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnic-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului vor fi efectuate pe cheltuiala beneficiarului.
- Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 475162 din 05.12.2023, 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 PUZ-ul.
 - 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 legislației și normativelor în vigoare, trebuie asigurat un număr suficient de locuri de parcare.
- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor nr. 7522/I.C.A.O./24.06.2020;
- Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 5580/I.O./18.06.2020;
- Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB–313/07.10.2022, 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. 37867 din 21.03.2024, cu următoarele condiții:
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 115,63 m; (103.63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12.00 m înălțimea maximă a construcțiilor).
- Decizia etapei de încadrare nr. 149 din 13.07.2023 Agenția Pentru Protecția Mediului prin care planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

- Suprafața de spații verzi prevăzută prin PUZ-5,01% va fi amenajată și întreținută.
 - Suprafețele de teren prevăzute cu spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație.
 - Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru construcțiile propuse, va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Comunei Dumbrăvița. Canalizarea menajeră propusă se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră a Comunei Dumbrăvița după extinderea acesteia.
 - 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 Hcn 263.
- Aviz favorabil Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4577 din 16.11.2023, 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 340/283 din 05.04.2023 cu condiții:
 - accesul rutier se va realiza etapizat:
 - Este interzisă deschiderea unui acces rutier nou în/din varianta ocolitoare Timișoara Nord.
 - Aviz Serviciul Român de Informații nr. 766131 din 27.11.2023;
 - Aviz favorabil Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1138 din 03.11.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 27226/10.05.2023;
 - Punct de vedere bazat pe documentația PUG Ghiroda în curs de elaborare din 30.06.2023;
 - Planul de acțiune înregistrat sub nr. 73509/25.10.2023;

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), art. 196 alin (1) lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al comunei Dumbrăvița

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă PUZ „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” pe terenurile înscrise în C.F. nr. 413611, 413612 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, PUZ-ul desființându-se cu efect retroactiv.

Art.2. Pentru zona funcțională-*locuințe individuale, dotări și servicii*, se prevede un indice minim de spațiu verde de 20% din suprafața totală a parcelei.

Art.3. Pentru zonele funcționale-*locuințe individuale și locuințe individuale, dotări și servicii*, amplasarea construcției în interiorul parcelei, va respecta o distanță față de limitele laterale de minimum $H_{max} \cdot \cos(\alpha)/2$, dar nu mai puțin de 3 m, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Art.4. Comuna Dumbrăvița nu este dotată cu rețea de canalizare pluvială, ceea ce conduce la obligativitatea echipării fiecărei parcele cu bazin de retenție vidanjabil.

Art.5. În situația în care se permit două accesuri auto pe aceeași parcelă, se va urmări cuplarea acestora.

Art.6. Durata de valabilitate a acestui PUZ este de 10 ani de la data aprobării.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului de urbanism.

Art.8. 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.9. 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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 73509/25.10.2023.

Art.10. 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.11. 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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 227/17.02.2020-obținere aviz de oportunitate și avize conform aviz de oportunitate” înregistrat sub nr. 73509/25.10.2023, 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.	Parcelare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 3 luni
2.	Extinderea rețelelor edilitare de energie electrică	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
3.	Extinderea rețelelor edilitare apă-canal	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
4.	Extinderea și realizarea rețelelor edilitare de gaze naturale	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
6.	Realizarea bazinului de retenție ape pluviale	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
7.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi (S=9 029 mp)	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
8.	Trecerea în domeniul public a parcelei cu destinația spațiu verde (S=1 858 mp)	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
9.	Trecerea în domeniul public a parcelei propuse pentru drum	Fiter Bianca Andreea, Fiter Doru, Ballendat Natalia	maximum 4 luni

Inițiator,

Contrasemnează pentru legalitate,

Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița
Ramona Diana MARINCHI

L.S.