

Nr. 84186/29.11.2024

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 imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 407680, pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 84187/29.11.2024.

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 84187/29.11.2024 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. 84188/29.11.2024;
- Adresele cu nr. 54534/14.07.2023, 54534/20.07.2023, 72889/23.10.2023, 72889/13.11.2023, 24756/25.01.2024, 25171/26.01.2024, 48110/17.05.2024, 58694/23.07.2024; 67983/17.09.2024, 78205/01.11.2024;
- Certificatul de Urbanism 986/21.12.2022;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 14452/27.04.2021, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 58 din 23.06.2023 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 nr. 06;
 - completarea documentației cu toate avizele, acordurile și adeverințele în termen de valabilitate, conform cerințele C.U. nr. 986 din 21.12.2022 emis de Comuna Dumbrăvița, inclusiv avizele AACR și CL Dumbrăvița;
 - respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele și acordurile aflate în termen de valabilitate și actualizarea lor după caz, conform prevederilor legale aflate în vigoare;
 - completarea documentației cu Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, cu evidențierea categoriilor de costuri suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale precum și etapizarea realizării investițiilor (art. 18, alin.3 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism) semnat și asumat de investitor/beneficiari, pe de o parte, cât și de reprezentantul autorității publice locale pe de altă parte;
 - extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile domeniul public;
 - respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 - Exigențe minimale.
- **Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9280/08.05.2023, cu următoarele condiții:**
 - Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă.
 - **Aviz E-Distribuție nr. 08877963/27.01.2022 cu următoarea condiție:**
 - Obiectivul propus se găsește în zona de siguranță și protecție LEA 20kV construită pentru zona cu circulație redusă, simplă izolație fără prize de pământ. În condițiile de față este necesar să comandați studiu de coexistență în raport cu instalațiile E-Distribuție Banat SA existente în zonă. Acest aviz își încetează valabilitatea dacă solicitantul nu-și îndeplinește obligațiile și responsabilitățile asumate prin Contract Angajament nr. 136156/16.12.2021;
 - **Aviz Delgaz Grid nr. 214087607 din 02.02.2023;**
 - **Aviz Telekom Romania Communication S.A. nr. 1225 din 22.07.2021;**
 - **Aviz Orange Romania S.A. nr. 0002244/5921/5783 din 11.04.2023**
 - **Aviz Transelectrica nr. 18972 din 02.02.2023 și 14275/15.09.2023;**
 - **Aviz Transgaz nr. 9080/196/06.02.2023 cu următoarea condiție:**
 - Întrucât în unitatea de clasă de locație există un număr mai mare de 45 clădiri, pentru amplasarea obiectivelor la distanța minimă 20 m, conducta de transport gaze naturale Dn 150 Racord SRM Timișoara VI se va devia/înlocui în clasa 4 de locație, conform norme tehnice mai sus amintite;
 - În zona/zonelor de intersecție cu drumul /drumurile de acces/incintă, conducta de transport gaze Dn 150 Racord SRM Timișoara VI se va proteja cu tub metalic, în conformitate cu normele tehnice precizate mai sus și STAS 9312-87, sau după caz cu dale din beton armat;
 - **Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 948032/16.05.2022, privind protecția civilă;**
 - **Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 130/22/SU-TM din 16.05.2022, privind securitatea la incendiu;**

- Notificare D.S.P. nr. 3271/91/C/10.06.2022;
- Aviz Protelco nr. 0002244/5921/1279 din 11.04.2023;
- Aviz ANIF nr. 274/24.05.2023 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 MAI Serviciul Rutier nr. 450550 din 07.03.2023, 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, se va obține un nou certificat de urbanism, iar semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului se va reanaliza;
 - În conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, trebuie asigurat un număr suficient de locuri de parcare.
- Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 552/I.O./14.02.2022;
- Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB–239/21.07.2022, cu următoarea condiție:
 - Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar după realizarea lucrărilor tehnico-edilitare prevăzute în PUZ. Beneficiarul are obligația transmiterii la autoritatea de gospodărire a apelor a Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.
- Decizia etapei de încadrare nr. 69 din 11.04.2023 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 -6% 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, se va realiza prin extinderea la rețeaua de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, aparținând SC AQUA DUMBRĂVIȚA SA. 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 Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 562 din 30.09.2022;
- Aviz favorabil Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 202-311 din 02.02.2023, 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 Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 22540 din 31.10.2024, cu următoarele condiții:
 - Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 111,35 m; (102,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9.00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- Consiliul Local Dumbrăvița nr.2/13.04.2021, cu următoarele amendamente:
 - Zona de implantare a clădirilor se va face la 6 m față de aliniament, și la minim 6 m față de limita posterioară, iar față de limitele laterale se va face la 3 m și la 2 m;
 - Fără funcțiuni complementare și cu maxim 1 unitate locativă/ parcelele sub 600 mp;
 - Se vor respecta aliniamentele străzilor; nu se vor admite comasări sau dezmembrări ulterioare ale parcelelor;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 61718/13.12.2021;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 35541/05.04.2023;

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. 06 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 terenul înscris în C.F. nr. 407680 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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 35541/05.04.2023.

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 dezvoltatorul 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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” înregistrat sub nr. 35541/05.04.2023, 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)	Zippel Anna	maxim 90 zile de la aprobare PUZ
2.	Extinderea rețelelor edilitare de energie electrică	Zippel Anna	între 2-3 ani de la aprobare PUZ
3.	Extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră în perimetru PUZ	Zippel Anna	între 2-3 ani de la aprobare PUZ
4.	Extinderea și realizarea rețelelor edilitare de gaze naturale	Zippel Anna	între 2-3 ani de la aprobare PUZ
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale în perimetrul PUZ	Zippel Anna	între 3-4 ani de la aprobare PUZ
6.	Realizarea bazinului de retenție ape pluviale	Zippel Anna	între 3-4 ani de la aprobare PUZ
7.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi	Zippel Anna	între 3-4 ani de la aprobare PUZ
8.	Amenajarea spațiului verde	Zippel Anna	între 3-4 ani de la aprobare PUZ
9.	Trecerea în domeniul public a parcelei propuse pentru drum și a parcelelor cu destinație de zonă verde	Zippel Anna	între 2-3 ani 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.