



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



Nr. cerere 51481/06.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 590 din 25.06.2024

În scopul: OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **SC OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE SRL** prin **VARGA DORIN** cu sediul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Tudor Vladimirescu**, nr. **30A**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0744547702**, email **vargadorin@yahoo.com**, înregistrată la nr. **51481** din **06.06.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **407158**, nr. cadastral **407158**, în suprafața de **4.270 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbăvița nr. **140/25.10.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. **50 / 1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- 1.1 **SITUAREA IMOBILULUI:** Intravilan
- 1.2 **NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILULUI:** SOCIETATEA OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE SRL
- 1.3 **SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI:** nu sunt
- 1.4 **INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ:** nu este cazul



2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1 **FOLOSINȚA ACTUALĂ:** Arabil
- 2.2 **DESTINAȚIA:** Lu - Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023
- 2.3 **REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI:** nu este cazul
- 2.4 **ALTE PREVEDERI REZULTATE DIN HOTĂRĂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEȚEAN CU PRIVIRE LA ZONA ÎN CARE SE AFLĂ IMOBILUL:** nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

NOTĂ:

S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:**
 - **LFC 2C_1 Goga:**
 - **Reguli generale la nivel de UTR:** zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific locuințelor din mediul rural de câmpie de influență austro-ungară, inclusiv prin profilul stradal larg, amplasare clădirilor în aliniament și păstrarea spațiilor verzi de aliniament. Clădirile cu specific se vor păstra și se vor proteja. Se va urmări diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
- **Condiționări primare:** autorizarea locuințelor unifamiliale a căror suprafață construită/ suprafață afectată (incluzând construcția și amenajările specifice) depășește 300 mp și are un regim mai mare de P+1E+M/Er se va realiza doar în condițiile reglementării preliminare prin Plan Urbanistic de Detaliu (pentru o singură parcelă) sau Plan Urbanistic Zonal (pentru un ansamblu format din mai multe parcele)
- **Utilizări admise:** se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m. Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m

pentru clădiri cuplate/înşiruite, cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate. Suprafaţa de teren aferentă unei unităţi locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.

- **Utilizări admise cu condiţionări:** se admit locuinţe amplasate cuplat sau înşiruit, cu condiţia respectării suprafeţei minime de 300 mp pe parcelă şi a unui front stradal de cel puţin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puţin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puţin 24 m, operaţiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuinţe cuplate sau înşiruite. Construirea a cel puţin 2 locuinţe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele > 300 mp cu front > 12 m pentru locuinţe cuplate/înşiruite, respectiv parcele > 600 mp cu front > 16 m pentru locuinţe izolate. Se admit funcţiuni terţiare aferente locuirii în conformitate cu punctul 2, secţiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG.
- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2, secţiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG, menţionate mai sus
- **Restricţii impuse:** conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 407158 are interdicţie temporară de construire până la elaborarea unei documentaţii de urbanism
- **Particularităţi:** conform planşei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face parte din zonă insuficient deservită de spaţii verzi

3.2 OBLIGAŢII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **IV.1 Lu – Zonă predominant rezidenţială cu regim redus de înălţime: locuinţe unifamiliale (izolate, cuplate sau înşiruite) şi dotări aferente**
 - **Regim de înălţime:** $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
 - **Retragerea faţă de aliniament:** 6 m sau conform vecinătăţilor
 - **Lăţimea parcelei:** ≥ 16 m (locuinţe izolate); ≥ 12 m (locuinţe cuplate şi înşiruite)
 - **Suprafaţa parcelei:** ≥ 600 mp (locuinţe izolate); ≥ 300 mp (locuinţe cuplate şi înşiruite)
 - **Înălţimea construcţiei:** cornişă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,5$ m
 - **P.O.T. maxim admis:** 35%
 - **C.U.T. maxim admis:** 1,05
- **Spaţii verzi:** pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală
- **Împrejmuire:** împrejmuirile se vor realiza în conformitate cu art. 36, cap. II.7 din RLU aferent PUG. Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Condiţii generale privitoare la construcţii.
- **Parcelarea:** conform RLU aferent PUG, cap. II.6, art. (31.6) Orice dezvoltator de zonă rezidenţială cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice, va alocă procentul minim din totalul suprafeţei studiate de 7% pentru dotări şi servicii publice şi 5% pentru spaţii verzi. (31.7) Zonele centrale vor avea în vedere asigurarea procentului minim de 10% pentru zone verzi din suprafaţa totală luată în studiu (exceptând instituţiile publice, de învăţământ, cultură şi culte).

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂŢI EXISTENTE: toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice. Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenţie. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spaţiul destinat colectării deşeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spaţiul public.

3.4 CIRCULAŢII, ACCESURI ŞI PARCAJE: parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m – dublu sens) şi 1 singur acces pietonal. În cazul parcelelor mai mari de 1.200 mp se admit maximum 2 accesuri auto şi 2 accesuri pietonale. În cazul parcelelor de colţ, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului. Accesul pe latura lungă se realizează doar în condiţiile existenţei unei străzi secundare pe latura respectivă. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare, dar nu mai puţin de 2 locuri de parcare/unitate locativă.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 407158 are interdicţie temporară de construire până la elaborarea şi aprobarea unei documentaţii de urbanism. Prin urmare, este necesară iniţierea unui PUZ numai în baza avizului de oportunitate.

Autorizarea construcţiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Conform Legii nr. 350/2001 rep. şi act. se va întocmi documentaţia necesară în vederea obţinerii Avizului de oportunitate în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ şi RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentaţia va fi însoţită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi CF-uri drumuri de acces, studiu geotehnic, plan topografic actualizat, cu evidenţierea nr. top. drum acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscriri privitoare la proprietate, respectiv înscriri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). După obţinerea unui aviz de oportunitate favorabil se trece la etapa elaborării propunerilor şi obţinerea avizelor/acordurilor solicitate prin avizul de oportunitate.

Se studiază arealul cuprins între: strada Petőfi Sándor la Vest, strada Venus II la Est, strada Octavian Goga la Nord, strada Etolia la Sud

Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG, Codul Civil, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG 525/1996, OMS nr. 119/2014, „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” și întreaga legislație în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/ extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

ETAPE DE ELABORARE P.U.Z.:

i. **ÎN VEDEREA ANALIZEI OPORTUNITĂȚII ELABORĂRII PUZ** se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse,
- indicatorii propuși,
- modul de integrare a acestora în zonă,
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

b) piese desenate, respectiv:

- încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea : funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și modul de asigurare a utilităților.

ii. **PENTRU IDENTIFICAREA OPORTUNITĂȚII PLANULUI ÎN INTERES PUBLIC**, se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice.

PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia.

Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ;
- obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

iii. **ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ VOR FI TRANSMISE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE** (vezi model AO-Formular Ordin 233/2016).

iv. **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI SE VA REALIZA ÎN TOATE ETAPELE DE ELABORARE PUZ** conform Ordinului 2701/2010 art.35-art.40.

* Perioada de informare și consultare a populației se va stabili după verificarea de către structura de specialitate (Biroul de Urbanism) a documentației depuse, în momentul în care aceasta va fi completă. Pentru acesta, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se stabilesc 25 zile calendaristice (de la data anunțului), iar pentru observații 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții



4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr:18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale - DELGAZ GRID

Alte avize/acorduri

SA

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică - ☐ salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) ☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



Secretar General U.A.T.,
MARINCHI Ramona Diana

Arhitect-șef/Urbanist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 46,7 lei, conform Chitanta nr. 11425 din 06.06.2024 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ____.



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

nr. _____ din _____
de la data de _____._____._____ până la data de _____._____._____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S. _____

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____._____._____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____._____._____.
Transmis solicitantului la data de _____._____._____ direct / prin poștă.