

Nr. cerere 49066/23.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 545 din 07.06.2024

În scopul: ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de **SC R.D DEVELOPMENT SRL** prin **DANCIU RADU** cu sediul în județul **TIMIȘ**, municipiul **TIMIȘOARA**, sat -, sectorul -, strada **Hebe**, nr. **68**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0752 291 918**, email **oanamanescu.arh@gmail.com**, înregistrată la nr. **49066** din **23.05.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, bulevardul **Petre Țuțea**, nr. **FN**, cod poștal **307160**, sau identificat prin C.F. **412424**, nr. cadastral **412424**, în suprafața de **600 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița 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: SC R.D. DEVELOPMENT 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: **ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE**

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:
 - **UTR M3C Delfinului cu următoarele reguli generale:** se păstrează caracterul specific pentru străzile principale ale localităților rurale de câmpie din zona de influență austro-ungară, cu clădiri amplasate în aliniament. Se va păstra spațiul verde de aliniament aferent căii de comunicație și se va interzice parcare autoturismelor în această zonă.
- **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
- **Utilizări admise cu condiționări:** nu este cazul
- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2, secțiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG, menționate mai sus. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **Restricții impuse:** parcela are interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism
- **Particularități:** prin proximitatea parcelei trece linia electrică aeriană de joasă tensiune LEA JT (în exploatare) și canalul de desecare HCn 65 care impun un culoar de protecție aferent



- **Regim de înălțime maxim admis:** D(S)+P+1E+M/Er, regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,5 m față de C.T.S.)
- **Regim de aliniere:**
 - **Front stradal:** 6 m sau conform vecinătăților
 - **Spatele parcelei:** minim jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m
 - **Limite laterale:** minim jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m
- **Poziție coamă principală acoperiș, față de ax drum:** pe ambele fronturi ale străzii, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipologia construcției propuse), în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei
- **Cotă cornișă/atic:** maxim 7,5 m (D(S)+P+1E+M/Er) față de C.T.S. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.
- **Pantă acoperiș:** acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°
- **Modul de ocupare a terenurilor:** -
- **Condiții de configurare a clădirilor:** cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (secțiunea 3) pct. 10 din RLU aferent PUG
- **Amplasare:** amplasare imobil cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii. Depozitarea deșeurilor menajere și a materialelor reciclabile se va face în zonele care nu sunt perceptibile/ vizibile din spațiile publice - zone special amenajate cu echipamente de colectare selectivă. Se va respecta o altă retragere față de aliniament doar dacă aceasta constituie o regulă locală, aplicabilă pe cel puțin 2 parcele în stânga și dreapta parcelei analizate.
- **Aspectul exterior:** arhitectura clădirilor va fi de factură modernă. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.
- **Gama cromatică:** se va respecta paletarul de culori conform RLU aferent PUG, cap. II.6, art. 33.6. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- **Spații verzi:** autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se vor respecta prevederile art. 35, cap. II.7 din RLU aferent PUG. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat, conform RLU aferent PUG se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- **Împrejmuire:** împrejmuirile se vor realiza în conformitate cu art. 36, cap. II.7 din RLU aferent PUG. Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor. Porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral. Împrejmuirile la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,8 m de la nivelul trotuarului de tip semi-transparent (transparentă 50%), iar stâlpii de maxim 2 m. Soclul va avea înălțimea maximă 50 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip semi-transparent. Împrejmuirile la limita posterioară și limitele laterale ale parcelelor vor avea soclu de maxim 80 cm. Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Condiții generale privitoare la construcții.
- **Parcelarea:** nu este cazul

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: autorizarea executării construcțiilor se permite potrivit art. 27 al RGU doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică

- **Condiții de echipare edilitară:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: autorizarea executării viitoarelor construcții va fi permisă numai cu posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Parcelele vor avea un

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/DESFIINȚARE 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
SA

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ Aviz operator rețea fibră optică și telefonie (Primăria nu deține informații privind administratorul rețelei)

☒ Acord Administrator Drum

☒ Adeverință patrimoniu-regim juridic drum

☒ Aviz de Gestiune Deșeuri – compartiment Spații verzi, protecția mediului și animalelor, Primăria comunei Dumbrăvița

☒ HCL de aprobare PUD



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:

☒ deviz general, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare

☒ studiul geotehnic

☒ ridicare topografică vizată de OCPI

☒ referatele de verificare la cerințele de calitate stabilite

☒ proiect/detaliu de racord drum – întocmit de un proiectant autorizat de drumuri

☒ plan de situație în care se prezintă situația existentă a plantațiilor pe teren, propunerile de desființare a unor plantații, precum și propunerile de noi plantații

☒ documentația tehnică - D.T. pentru acordul administratorului drumului

☒ studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență (SAER)

☒ documentație tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - în conformitate cu Anexa 1 din Legea 50/1991

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).

posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 din RLU aferent PUG. Intrările și ieșirile la garaje și parcaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

ALTELE: se va respecta Codul Civil, R.L.U., R.G.U., Legea locuinței nr. 114/1996 actualizată, NP 24-2022, P 118-99 actualizată, O.M.S. 119/2014 și Regulamentul referitor la stabilirea măsurilor de protecție a mediului în timpul executării lucrărilor de construcții în comuna Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 139/28.09.2023. Se vor respecta prevederile aprobate prin H.C.J. Timiș 87/2004 și H.C.J. Timiș 115/2008. Se impune respectarea cerințelor minime de performanță energetică. Se va depune anexat la documentație Contractul de servicii de salubritate întocmit în baza planului de eliminare deșeuri.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic de detaliu 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.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUD aprobat prin HCL. Documentația pentru PUD 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 PUD” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000.

Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. se va întocmi documentația necesară în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUD și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și CF-uri drumuri de acces, studiu geotehnic, plan topografic actualizat, cu evidențierea nr. top. al drumului de acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

ETAPE DE ELABORARE PUD:

i. ÎN VEDEREA ELABORĂRII PUD se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate, conform art. 19 – 21 din Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001 și elaborată conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.

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 PUD conform art. 42 din Ordinul 2701/2010.

iii. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUD: aviz OCPI; aviz Aqua-Dumbrăvița; aviz E-Distribuție Banat; aviz Del-gaz; aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie; aviz Salubritate; aviz de Gestionare Deșeuri; aviz Comisia de circulație; aviz Agenția de protecție a mediului; aviz Consiliul Local Dumbrăvița. **STUDII DE SPECIALITATE NECESARE PENTRU PUD:** studiu geotehnic; plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcelă; C.F. drum/drumuri; acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F.; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

iv. INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI se va realiza conform Ordinului 2701/2010 art. 42 - art. 44: „se notifică proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind inerția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor de minimum 15 zile”.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DE TIP a) și d) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE; ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU ACORD ADMINISTRATOR DRUM ȘI OBȚINERE AVIZE ȘI ACORDURI

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:

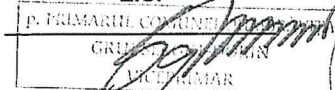
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare -

Taxă Acord Administrator Drum

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-sef/Urbanist-sef,
dr. arh. CĂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanta nr. 10927 din 23.05.2024 .

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





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: https://www.primaria-dumbravita.ro



Nr. cerere 72155/03.10.2024

Ca urmare a cererii adresate de **DANCIU RADU** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, municipiul **Timișoara**, sat -, sector -, strada **Hebe**, nr. **68**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, elaborat de S.C. MINOA DESIGN S.R.L. prin S.C. MINOA DESIGN S.R.L., cu sediul în comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, bulevardul **Petre Țuța**, nr. **FN**, ap. -, înregistrată la nr. 72155 din 03.10.2024;

Ca urmare a proiectului nr. 11-P/2024 din realizat de S.C. MINOA DESIGN S.R.L., cu sediul în localitatea Comuna Dumbrăvița, nr. 7, județul Timiș, C.U.I. 16420078; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, **se emite prezentul:**

AVIZ

Nr. 3/23.10.2024

Pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuință unifamilială în regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M/Er, accesuri și împrejurimi.

Generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul Comunei Dumbrăvița, Bulevardul Petre Țuța nr. FN, în suprafață de 600 mp.

Investitori: S.C. R.D. DEVELOPMENTS.R.L.

Proiectant: S.C. MINOA DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Iordache-Mănescu Oana

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D.:

Amplasare:

- Terenul studiat se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în zona de Sud-Vest, în apropierea limitei UAT Dumbrăvița-Timișoara

Delimitare:

- Vecinătățile terenului sunt:
 - Nord-Vest – Bulevardul Petre Țuța (CF 412425)
 - Nord-Est – Teren proprietate privată - teren intravilan, liber de construcții (CF 412423)
 - Sud-Est – Teren proprietate privată – teren intravilan, cu construcții (CF 414369)
 - Sud-Vest – Teren proprietate privată – teren intravilan, cu construcții (CF 413728)

Suprafață zonă studiată:

- Terenul se identifică prin CF nr. 412424, nr. cad. 412424 și are o suprafață de 600 mp.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aprobate anterior:

UTR M3C Delfinului cu următoarele reguli generale: Se păstrează caracterul specific pentru străzile principale ale localităților rurale de câmpie din zona de influență austro-ungară, cu clădiri amplasate în aliniament. Se va păstra spațiul verde de aliniament aferent căii de comunicație și se va interzice parcare autoturismelor în această zonă. Se va păstra echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1, în care atât locuirea cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub

procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor), distribuția echilibrată în cadrul UTR urmând a fi asigurată de către Autoritatea Publică Locală prin Arhitectul Șef.

Regim de construire: izolat

Funcțiuni predominante: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

H max = cornișă $\leq 7,5$ m; coamă ≤ 12 m, conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

P.O.T max:

- 35% conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

C.U.T max:

- 1,05 conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Retragere față de aliniament:

- 6 m conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Retrageri minime față de limitele laterale:

- $H/2$, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Retrageri minime față de limitele posterioare:

- $H/2$, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.):

Construire locuință unifamilială în regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M/Er, accesuri și împrejmuire

Retrageri minime față de limitele laterale = $H/2$, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m

Retrageri minime față de limitele posterioare = $H/2$, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m

Se vor respecta următoarele: P.O.T max: 35%, C.U.T max: 1,05, retrageri față de aliniament = 6 m pentru menținerea caracterului general al zonei

Circulații și accesuri: Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza de pe Bulevardul Petre Țuțea. Pe teren se vor amenaja două locuri de parcare. Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

Echipare tehnico-edilitară: Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

Scopul: Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se urmărește stabilirea modului de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor; realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate și amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Toate reglementările PUD se vor subordona prevederilor stabilite prin PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Observații:

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa nr. U02 "Reglementări urbanistice", anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului local, după caz. (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Avizul arhitectului-șef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 545/07.06.2024 emis de Primăria Dumbrăvița. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de_____

Primar,
BUGARIN Horia Grigore



Arhitect șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Roxana Cârjan, the Chief Architect.

Întocmit/Redactat,
arh. Popa Adelin Petrișor

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Adelin Petrișor Popa, the drafter/redactor.



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
Web site: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



Nr. cerere 73452/31.10.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă elaborării propunerilor PUD aferent, de informare și de consultare a publicului, cu privire la documentația:

"ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE (CF 412424)"

Amplasament: județul Timiș, localitatea Dumbrăvița, C.F. nr. 412424

Beneficiar: s.c RD DEVELOPMENT s.r.l,

Proiectant general: s.c MINOA DESIGN srl

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

- Cererea și documentația pentru informarea și consultarea populației a fost înregistrată la Primăria Dumbrăvița cu nr. 73452/09.10.2024
- Anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei, privind demararea procesului de informare și consultare a publicului.
- Pe parcela care a generat planul urbanistic zonal a fost amplasat un panou cu anunțul privind propunerea PUD în data de 09.10.2024, câte un panou în două stații de transport public în comun și un panou la sediul Primăriei Dumbrăvița.
- Publicul a fost invitat să transmită observații referitoare la documentația P.U.D. disponibilă la Biroul de Urbanism din cadrul Primăriei Dumbrăvița și pe site-ul www.primaria-dumbravita.ro în perioada 09.10.2024-23.10.2024.
- Documentația a fost publicată pe site-ul Primăriei Comuna Dumbrăvița: https://primaria-dumbravita.ro/planuri_supuse/etapa-1-elaborare-p-u-d-construire-locuinta-unifamiliala-in-regim-de-inaltime-maxim-s-dp1em-er-accesuri-si-imprejmuire-cf-412424/

Conform Ordinului 2.701 din 30 decembrie 2010, art. 42, lit. a, au fost notificați proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD privind intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor sau propunerilor.

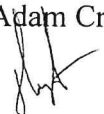
Nu au fost formulate sugestii sau obiecții din partea publicului cu privire la această investiție și nu s-au înregistrat adrese referitoare la acest P.U.D.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute în Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aceasta etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația „ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE (CF 412424)” Dumbrăvița, la parcela identificată prin C.F. nr. 412424.

Beneficiar: SC RD DEVELOPMENT SRL

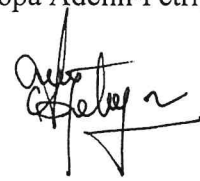
Inspector superior,

ing. Adam Cristina



Redactat/Întocmit,

arh. Popa Adelin-Petrișor



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 412424 Dumbravita

Nr. cerere	19408
Ziua	27
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185187602



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dumbravita, Str PETRE TUTEA, Nr. 1, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412424	600	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78210 / 14/04/2017		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1234, din 13/04/2017 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC R.D. DEVELOPMENT SRL, CIF:16420078		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

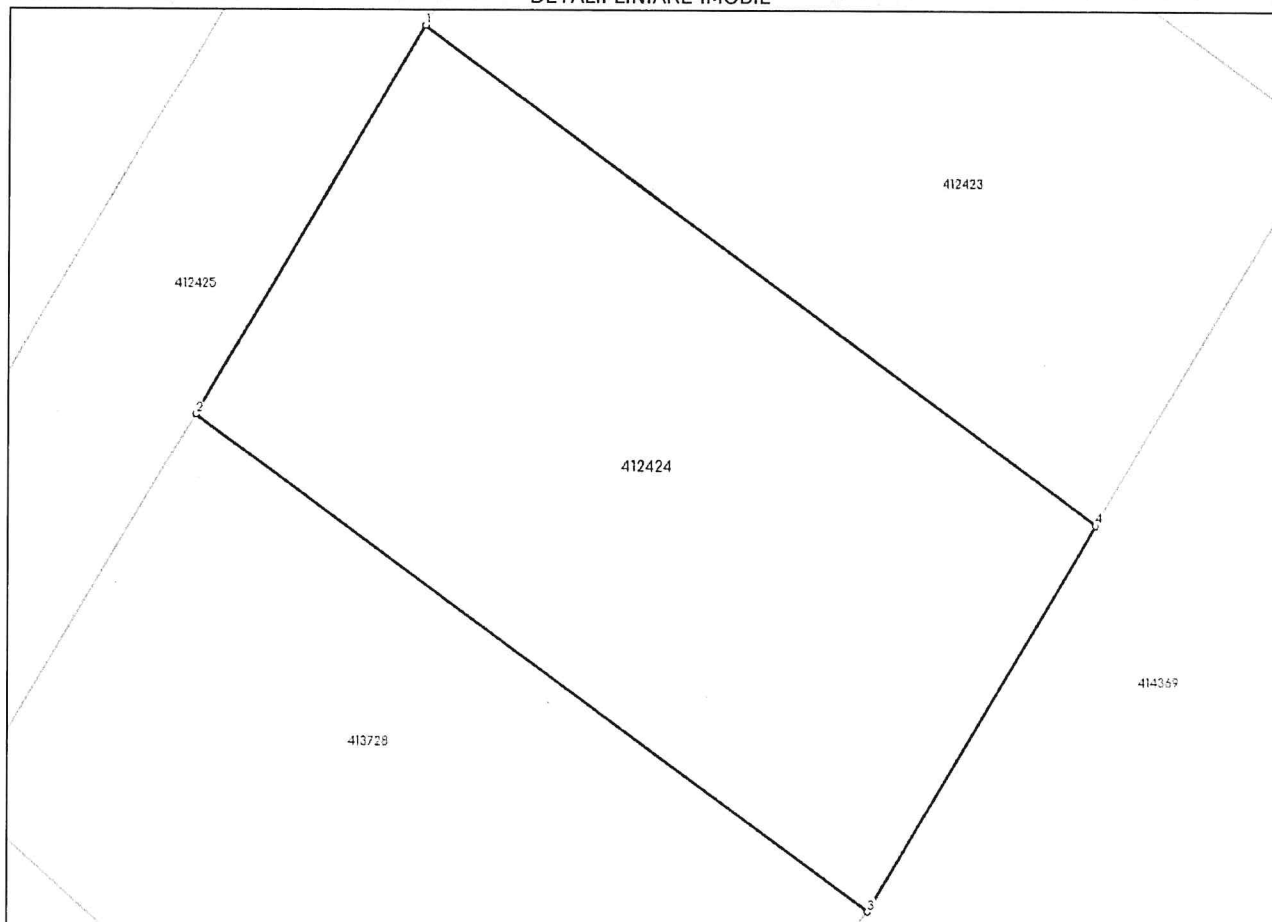
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412424	600	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	600	-	lot3	-	Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.0
2	3	33.518
3	4	18.0
4	1	33.518

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/01/2025, 12:06

Cod verificare



100185187650

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **412424**, UAT Dumbravita / TIMIS,
Loc. Dumbravita, Str. Petre Tutea, Nr. 1

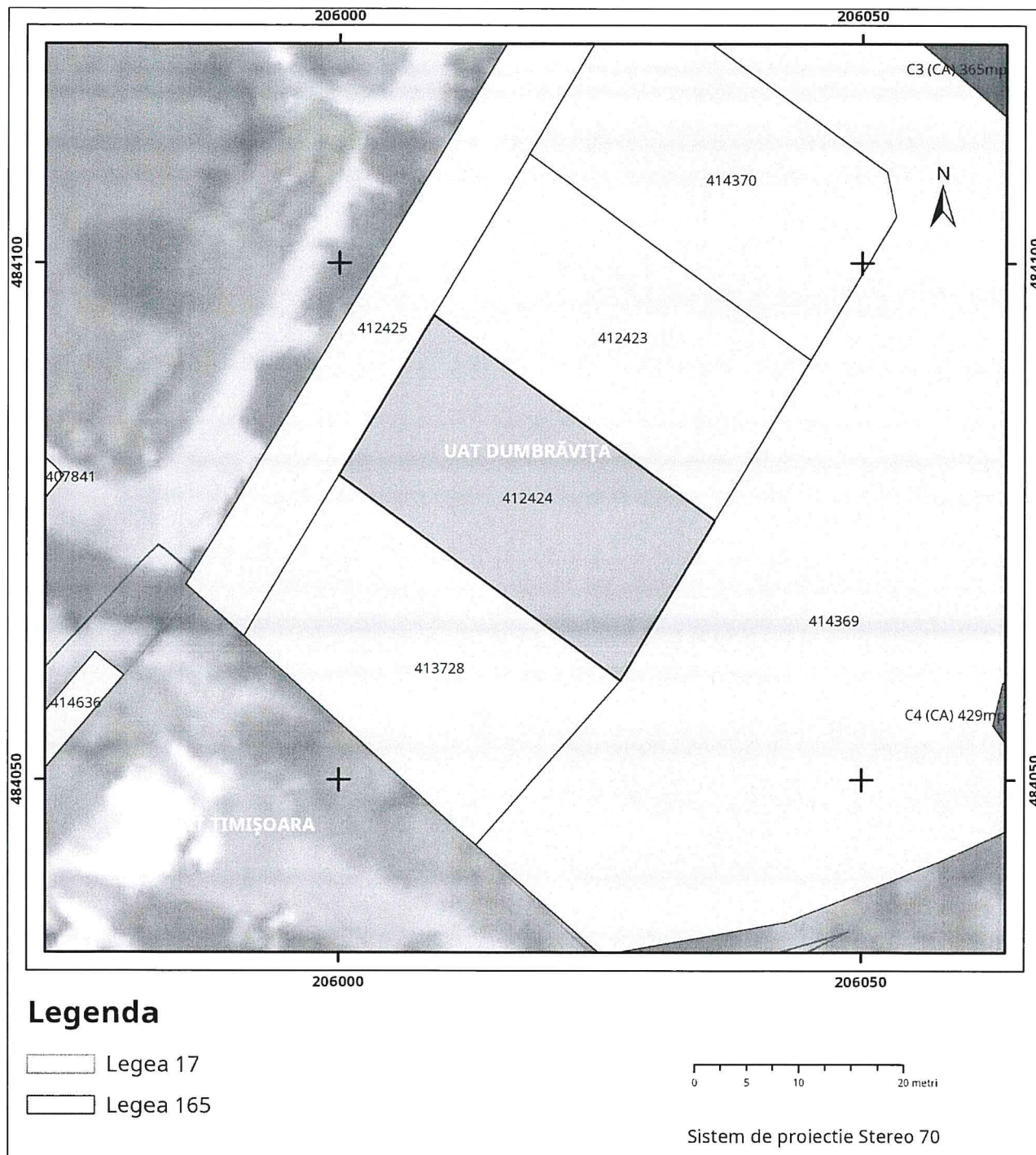
Nr.cerere	19415
Ziua	27
Luna	01
Anul	2025

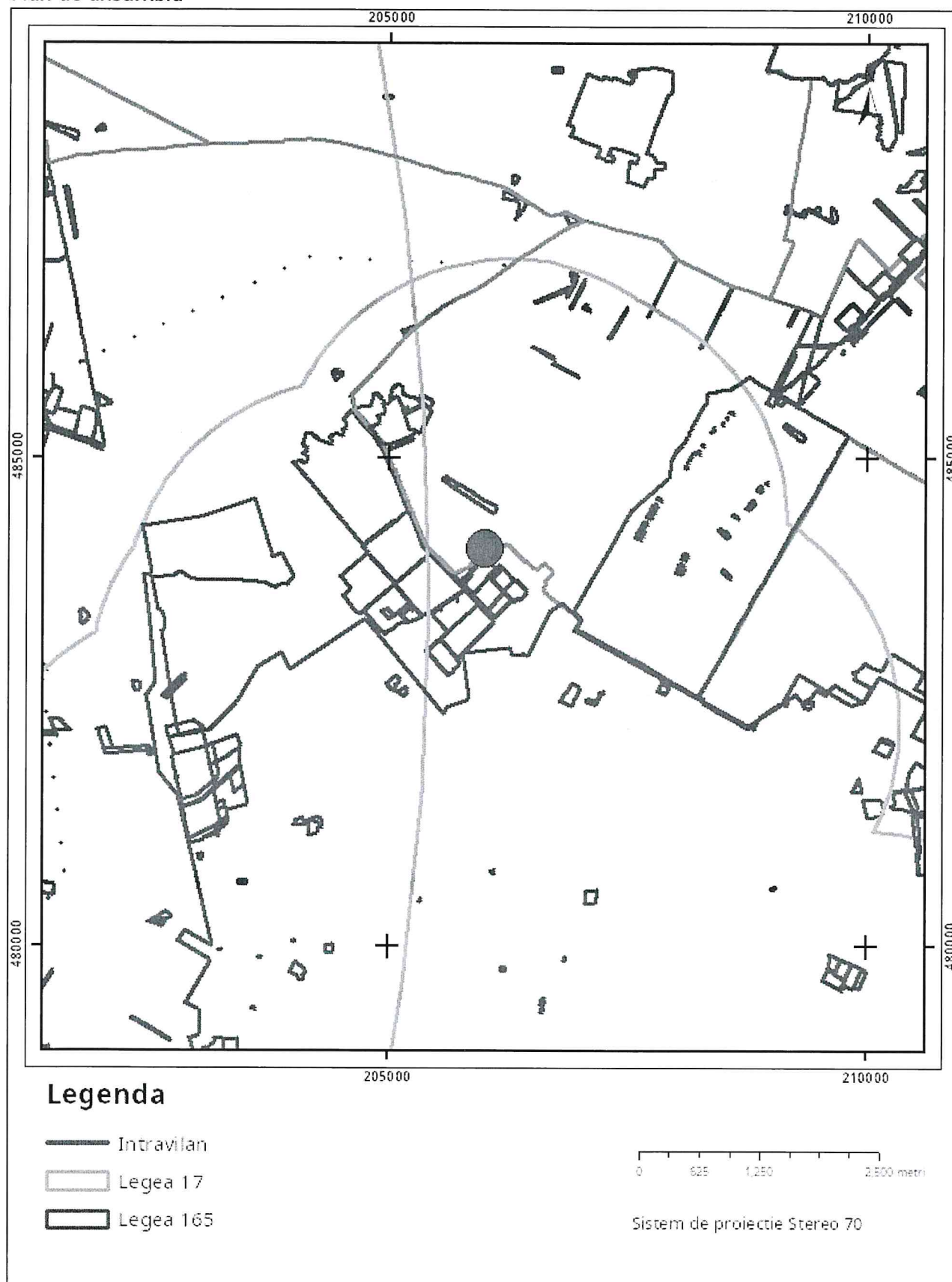
Teren: 600 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 600mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-03-2017
Data și ora generării: 27-01-2025 12:08