

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 adevărurile 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 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 „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.

Nr. 84187/29.11.2024

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. 84186/29.11.2024, privind elaborarea PUZ-„Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” de către B.I.A. Crețu Emanuel, arh. Crețu Emanuel, pe care îl înaintez odată cu Proiectul de hotărâre spre a fi avut în vedere la dezbateră și adoptarea proiectului de hotărâre în plenul ședinței Consiliului Local,

Luând act de:

- 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;

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. 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 formulate de B.I.A. Crețu Emanuel, prin arh. Crețu Emanuel, în numele lui Zippel Anna pentru aprobarea PUZ menționat, întocmite pe baza Certificatului de Urbanism nr. 986 din 21.12.2022, având titular pe Crașoveanu Călin Adrian, Biroul de Urbanism a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, modificată ulterior.

Pentru amplasamentul studiat în suprafață de 5.048 mp, proprietar Zippel Anna s-au emis următoarele acte administrative:

- certificatul de urbanism nr. 986 din 21.12.2022 și avizul prealabil de oportunitate nr. 14452/27.04.2021;
 - avizele solicitate prin avizul de oportunitate 14452/27.04.2021: Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 58 din 23.06.2023; Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9280/08.05.2023; Aviz E-Distribuție nr. 08877963/27.01.2022; 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; Aviz Transgaz nr. 9080/196/06.02.2023; 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; Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 450550 din 07.03.2023; 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; Decizia etapei de încadrare nr. 69 din 11.04.2023 Agenția Pentru Protecția Mediului; 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; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 22540 din 31.10.2024; Consiliul Local Dumbrăvița nr.2/13.04.2021; Raportul informării și consultării publicului nr. 61718/13.12.2021; Planul de acțiune înregistrat sub nr. 35541/05.04.2023;

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 18.10.2021-18.11.2021. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
- 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 „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, acestea fiind:

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

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. 84186/29.11.2024, privind PUZ- „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan Dumbrăvița, C.F. nr. 407680, 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. 84188/29.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 407680.

Documentația depusă de Zippel Anna prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 5.048 mp, a unui proiect în faza PUZ, care propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Utilizările propuse la nivelul teritoriului studiat au condus la următoarea zonificare funcțională:

Lu-zonă locuințe individuale cu maxim două unități locative.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale.
- Regim de înălțime max.: P+1E+M/Er
- H max. cornișă: 7,50 m
- H max.: 9,00 m
- POT max.: 35%
- CUT max.: 0,90
- 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. 04;
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Zone verzi: min. 50% din suprafața totală a fiecărei parcele de locuințe;

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. 986 din 21.12.2022, 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 ineficientă cu servicii de proximitate a localității. Propunerea urbanistică are ca scop valorificarea unor terenuri prin reglementarea acestora cu funcțiunea dominantă de locuire și servicii de proximitate în complementaritate cu acestea.

3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
- Teren studiat: Suprafața totală = 5.048 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale: 82%
 - Spații verzi amenajate: 6%
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 12 %

Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbrăvița (apă canal) nr. 9280/08.05.2023, Aviz Delgaz Grid nr. 214087607/02.02.2023, Aviz E-Distribuție nr. 08877963/27.01.2022.

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 18.10.2021-18.11.2021. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
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 analizarea 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 „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan Dumbrăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 407680, astfel redactat, să poată fi dezbătut spre adoptare în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,
arh. Adelin Petrișor Popa