

Nr. 21931/20.01.2025

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 predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții servicii și birouri”, pentru imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 408544, 408547, 408546 și 409236, pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 21933/20.01.2025

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 calitate sa de inițiator, înregistrat cu 21933/20.01.2025 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. 21944/20.01.2025;
- Adresele cu nr. 86083/10.12.2024, 21885/20.01.2025;
- Certificatul de Urbanism 722/05.09.2022;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 11/07.08.2023, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 109 din 02.12.2024 emis cu următoarele condiții:
 - autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la

- obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor” - Planșa nr. 04;
- accesul la parcelele de servicii/birouri (parcels cu nr. 01, 02,03, 04) și extinderea rețelelor edilitare este condiționat de avizul CNTEEE TRANELECTRICA SA nr. 9022/09.06.2023, drept urmare este necesară întocmirea Studiu de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență pentru obținerea unui aviz favorabil la faza autorizației de construire.
 - extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile aflate în domeniul public;
 - respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și notificările aflate în termen de valabilitate, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 722/05.09.2022 emis de Comuna Dumbrăvița.
- Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9882 din 17.01.2025 cu următoarele condiții:
 - Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare după dezvoltarea rețelelor în zonă. Apele pluviale nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.
 - Aviz E-Distribuție nr. 24829078 din 30.10.2024 cu următoarea condiție:
 - Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din partea Coordonare Lucrări Timiș din cadrul Rețele Electrice Banat S.A. pentru predarea amplasamentului; se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,6m față de cablurile electrice existente, în care este interzisă executarea oricărei amenajări, construcții, împrejmuire, fundații, săpături. Este interzisă amplasarea de construcții, împrejmuiuri, zone de agrement, parcaje sau depozitarea de deșeuri, a materialelor sau a oricăror alte obiecte la o distanță mai mică de 18,5m față de axul LEA 110kV.
 - Aviz Delgaz Grid nr. 214790309 din 26.09.2024;
 - Aviz Transelectrica nr. 9022 din 09.06.2023;
 - Aviz Transgaz nr. ETA/97154 din 19.12.2023;
 - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 26434/889/C/08 din 08.11.2023;
 - Aviz Protelco nr. 3241 din 09.10.2024;
 - Aviz Orange nr. AFO480421/14525/13049 din 25.09.2024;
 - Aviz ANIF nr. 565 din 26.10.2023 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.
 - Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/11630 din 26.10.2023 cu următoarele condiții:
 - Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
 - Neafectarea, sub nicio formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale;
 - Aviz Comisia de Circulație nr. 81149 din 07.12.2023;
 - Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 482665 din 10.04.2024, cu următoarele condiții:

- Beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza DTAC în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliu Local prin care s-a aprobat PUZ-ul.
- La faza DTAC, semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului, se va reanaliza și se va obține avizul poliției rutiere, conform legislației în vigoare.
- Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4541521 din 14.01.2025, cu următoarea condiție:
 - Înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita și obține avizul de protecție civilă conform normelor metodologice în vigoare;
- Adresă Inspectoratul pentru situații de urgență „BANAT” al județului Timiș cu nr. 4541520 din 14.01.2025, privind securitatea la incendiu;
- Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 7587/I.O./12.10.2023;
- Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB-123/26.03.2024, cu următoarea condiție:
 - Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar după realizarea lucrărilor tehnic-edilitare prevăzute în PUZ. Beneficiarul are obligația transmiterii la autoritatea de gospodărire a apelor a Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 12459 din 07.06.2024, cu următoarele condiții:
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,50 m, respectiv cota absolută maximă de 114,60 m; (99,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15.50 m înălțimea maximă a construcțiilor).
- Decizia etapei de încadrare nr. 76 din 15.07.2024 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 -37,3% va fi amenajată și întreținută.
 - Suprafețele de teren prevăzute cu spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație.
 - Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru construcțiile propuse, va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Comunei Dumbrăvița.
 - 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 trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin de retenție. Preaplinul va fi evacuat controlat prin intermediul unei conducte de refulare, în canalul Hcn 202, aflat în administrarea Comunei Dumbrăvița.
- Aviz favorabil Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2967-3120 din 24.07.2024, 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 Ministerul Afacerilor Interne nr. 580448 din 24.10.2023;
- Aviz CNAIR, indicativ 340/144 din 07.03.2024;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 731235 din 11.11.2024;
- Aviz favorabil Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. 1042 din 11.10.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 38852/29.04.2024;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 4946/2024;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 73736/10.10.2024;

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. 04 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 predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții servicii și birouri” pe terenul înscris în C.F. nr. 408544, 408547, 408546 și 409236 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. Comuna Dumbrăvița nu este dotată cu rețea de canalizare pluvială, ceea ce conduce la obligativitatea echipării fiecărei parcele cu bazin de retenție vidanjabil.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului de urbanism.

Art.5. 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.6. 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 predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții servicii și birouri” înregistrat sub nr. 73736/10.10.2024.

Art.7. 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 Pokker Cristian Pavel;
- 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 predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții servicii și birouri” înregistrat sub nr. 73736/10.10.2024, 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)	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
2.	Extinderea rețelelor edilitare energie electrică și execuție rețea de iluminat public	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
3.	Extinderea rețelelor edilitare apă-canal	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
4.	Extinderea rețelelor edilitare de gaze naturale	Dezvoltatori (elaborare proiect)/Regia Locală de Gaz (execuție)	maximum 1 an de la aprobare PUZ
5.	Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
6.	Relizarea bazinului de retenție ape pluviale	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
7.	Realizarea căilor de circulație carosabile la nivel de asfalt, pietonale și accesurile la loturi	Dezvoltatori	maximum 5 ani de la aprobare PUZ
8.	Amenajarea spațiului verde	Dezvoltatori	maximum 1 an de la aprobare PUZ
9.	Trecerea în domeniul public al parcelei propuse pentru drum și parcela cu destinația spațiu verde	Dezvoltatori	maximum 1 an 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.