

Nr. 40307/11.04.2025

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 „Elaborare PUZ - Zona rezidențială și dotări servicii”, pentru imobilul-teren identificat prin C.F. nr. 413305 și 411512 pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 40308/11.04.2025

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 calitatea sa de inițiator, înregistrat cu 40308/11.04.2025 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. 40310/11.04.2025;
- Adresele cu nr. 71419/01.10.2024, 32954/12.03.2025;
- Certificatul de Urbanism 554/14.06.2024;
- Avizul Prealabil de Oportunitate, solicitat prin certificatul de urbanism, emis cu nr. 07/30.05.2023, prin care se solicită avizele:
 - Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș nr. 88 din 25.09.2024 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. U04;
- asigurarea tuturor unităților necesare funcționării investiției în conformitate Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltatori;
 - respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minimale pentru locuințe), privind suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;
 - respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și adeverințele în termen de valabilitate conform cerințelor AO nr. 07/30.05.2023, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița, și completarea documentației cu avizul DRDP Timișoara;
 - clarificarea valabilității Avizului de Oportunitate nr. 07/30.05.2023, ținând cont de faptul că actualul Certificat de Urbanism nr. 554/14.06.2024 se menționează ”Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru: ELABORARE PUZ - ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI DOTĂRI SERVICII, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE”.
- Aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9645 din 14.08.2024 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. 22388799 din 09.07.2024;
 - Aviz Delgaz Grid nr. 214686034 din 28.06.2024;
 - Aviz Transelectrica nr. 10271 din 03.07.2023;
 - Aviz Transgaz nr. ETA/58622 din 11.07.2024;
 - Adresă Ministerul Sănătății D.S.P. nr. 24027/737 din 29.06.2023;
 - Aviz Protelco nr. AFO784278/14175/4175 din 19.09.2024;
 - Aviz Orange nr. AFO784278/14175/12861 din 19.09.2024;
 - Aviz ANIF nr. 526 din 09.10.2023 cu următoarele precizări privind autorizarea construcțiilor la obiectul de investiții:
 - Pentru obținerea autorizației de construire la ”PUZ–Zonă rezidențială și dotări servicii”, beneficiarul va 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;
 - Beneficiarul avizului va fi direct răspunzător conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;
 - Apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție, care are ca scop atenuarea volumelor de precipitații, vor fi descărcate în canalul de desecare Hcn 91 (CPD); evacuarea se va face controlat pentru a nu depăși capacitatea de transport a canalului. Având în vedere art. 16. Alin 1, litera e, din apelor 107/1996 modificată și completată de Legea nr. 122/2020 și care modifică Legea 50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aveți obligația de a evacua controlat debitul de ape pluviale provenit din cadrul investiției pentru evitarea poluării mediului, respectiv a poluării emisarilor (ape de suprafață sau subterane) și a contaminării solului cu apele neepurate, prin asigurarea limitelor de încărcare cu poluanți impuse prin reglementări specifice.

- **Aviz Ministerul Apărării Naționale nr. DT/7456 din 24.08.2023 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. 68340 din 19.10.2023;**
- **Aviz MAI Serviciul Rutier nr. 472403 din 27.11.2023, cu următoarele condiții:**
 - Beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere 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 proiectul la faza PUZ;
 - Semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului se va reanaliza la faza DTAC și se va obține avizul poliției rutiere, conform normelor legale în vigoare.
- **Adresa de la Inspectoratul Pentru Situații de Urgență „Banat” cu nr. 4345312 din 21.06.2023, 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. 4345339 din 23.06.2023, privind securitatea la incendiu;**
- **Aviz Regia Națională a Pădurilor-ROMSILVA Direcția Silvică Timiș nr. 4434/I.O./03.07.2023;**
- **Aviz de Gospodărire a Apelor Nr. ABAB-362/23.11.2023, 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. 34964 din 27.02.2024, cu următoarele condiții:**
 - respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 115,55 m; (100,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15.00 m înălțimea maximă a construcției).
- **Decizia etapei de încadrare nr. 211 din 21.12.2023 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 min 8,47% 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 de pe platformele betonate vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute printr-un separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție și vor fi evacuate în canalul de desecare HCN 91.

- Aviz favorabil Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 2517-3754 din 10.10.2023, 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 EUROWEB nr. 1337 din 28.06.2023;
- Aviz CNAIR, indicativ 340/845 din 05.12.2024;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 492021 din 17.07.2024;
- Aviz favorabil Societatea de Transport Public Timișoara S.A. nr. 665 din 26.06.2023;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 72821/04.12.2023;
- Proces-Verbal de recepție vizat OCPI nr. 1507/2024;
- Planul de acțiune înregistrat sub nr. 72341/19.10.2023;

Autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile vor fi trecute în domeniul public conform planșei nr. U04 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 „Elaborare PUZ-Zona rezidențială și dotări servicii” pe terenul înscris în C.F. nr. 413305 și 411512 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, PUZ-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 „Zona rezidențială și dotări servicii” înregistrat sub nr. 72341/19.10.2023.

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 5 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.7. 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 Zaboș Attila;
- 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 „Elaborare PUZ - Zona rezidențială și dotări servicii” înregistrat sub nr. 72341/19.10.2023, evidențiază categoriile de costuri suportate de dezvoltatorii 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.	Dezmembrare parcele conform PUZ	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	90 de zile de la aprobare PUZ
2.	Intabulare parcele	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	60 de zile de la dezmembrare parcele conf. PUZ
3.	Alimentare cu apă a obiectivului propus – L rețea = 191 ml	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
4.	Canalizare menajeră – L rețea = 192 ml	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
5.	Canalizare pluvială în subteran conform profilelor stradale – 532 ml (L rețea = 216 ml + L conductă refulare = 316 ml)	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
6.	Realizarea bazin de retenție V=30 mc	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
7.	Alimentarea cu energie electrică LES a obiectivului propus – L rețea = 200 ml	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
8.	Amenajare drum aferent investiției propuse – asfaltare parte carosabilă – 1037 mp	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
9.	Trotuar asfalt (783 mp) – 1,5m lățime + 1,5m lățime zonă verde de aliniament	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
10.	Spațiu verde amenajat în zona obiectivului propus conform proiect – S = 627 mp	Zaboș Attila și Zaboș Melinda,	24 luni

		Lukacs Mozes și Lukacs Timea	
11.	Iluminat public pe stâlpi metalici – 245 ml	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni
12.	Trecerea în domeniul public a parcelei pentru drum public realizat la nivel de asfalt și a spațiului verde amenajat	Zaboș Attila și Zaboș Melinda, Lukacs Mozes și Lukacs Timea	24 luni

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița
Horia-Grigore BUGARIN

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița
Ramona Diana MARINCHI

L.S.