



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



Nr. cerere 70103/25.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 885 din 10.10.2024

În scopul: P.U.Z. - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 18/15.02.2007

Ca urmare a cererii adresate de **SC JV DEVELOPMENT SRL** prin **VASICI CRISTINA** cu sediul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Tudor Vladimirescu**, nr. **30D**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0736335052**, email **rdsignstudio@gmail.com**, înregistrată la nr. **70103** din **25.09.2024**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **406937 (6898); 406936 (6903); 406933 (6904); 406938 (6896); 408384 (6899); 411251 (1936); 408385 (6900); 406934 (6905); 408387 (6902); 408386 (6901); 408375 (6887); 409388 (5456); 408380 (6892); 408381 (6893); 408378 (6890); 406935 (6897); 408376 (6888); 408379 (6891); 408374 (6886); 408377 (6889); 408383 (6895); 408382 (6894); 408389 (6908); 408388 (6906); 407686 (6907)**, nr. cadastral **406937 (Cc 191/1/14/a/2/14); 406936 (Cc 191/1/14/a/2/19); 406933 (Cc 191/1/14/a/2/20); 406938 (Cc 191/1/14/a/2/12); 408384 (Cc 191/1/14/a/2/15); 411251 (Cc 191/1/14/a/1); 408385 (Cc 191/1/14/a/2/16); 406934 (Cc 191/1/14/a/2/21); 408387 (Cc 191/1/14/a/2/18); 408386 (Cc 191/1/14/a/2/17); 408375 (Cc 191/1/14/a/2/3); 409388 (Cc 191/1/14/a/2/1); 408380 (Cc 191/1/14/a/2/8); 408381 (Cc 191/1/14/a/2/9); 408378 (Cc 191/1/14/a/2/6); 406935 (Cc 191/1/14/a/2/13); 408376 (Cc 191/1/14/a/2/4); 408379 (Cc 191/1/14/a/2/7); 408374 (Cc 191/1/14/a/2/2); 408377 (Cc 191/1/14/a/2/5); 408383 (Cc 191/1/14/a/2/11); 408382 (Cc 191/1/14/a/2/10); 408389 (Cc 191/1/14/a/2/24); 408388 (Cc 191/1/14/a/2/22); 407686 (Cc 191/1/14/a/2/23)**, în suprafața de **46.774 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 IMOBILELOR: Intravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: **SC IMMOBILIARE AZZURRA SRL, SC JV DEVELOPMENT SRL, SC R.E.A. SRL, Bura Tatiana-Gurbănești, LPFT 2009 SRL, SC TRE GOBBI SRL, Comuna Dumbrăvița, Martir Tiron Florin și Martir Doina, Fodor Dan-Cristian, Fodor Mihai și Fodor Emilia**

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR: nu sunt

1.4 INCLUDEREA IMOBILELOR 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: Curți construcții, Arabil, Drum, Altele

2.2 DESTINAȚIA: Zonă Lc reglementată prin PUZ și zonă Lc, respectiv zonă IS 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 DE URBANISM 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 IMOBILELE: unele parcele fac parte din zonă cu caracter predominant rezidențial (locuințe cu dotări aferente) conform PUZ aprobat prin HCL nr. 18/15.02.2007

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:** LFC 4C_3 Geza, M4C_3 Geza, CC_7 DNCT
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe în condominiu (semi-colective sau colective) și dotări aferente
- **Utilizări admise:** se admit locuințe colective (multifamiliale) pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 24 m și cu o suprafață de minim 1.200 mp. Echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, cf. Anexei 1 din RLU aferent PUG.
- **Utilizări admise cu condiționări:** se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii cf. pct. 2 de la secțiunea 2, cap. IV.2 din RLU aferent PUG. Funcțiunile terțiare aferente locuirii pot ocupa 100% din nivelul parterului.
- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la pct. 1 și pct. 2 de la secțiunea 2, cap. IV.2 din RLU aferent PUG. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- **Restricții impuse:** conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 411251 are interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, iar față de DNCT și căile de comunicație adiacente acestora (străzi colectoare sau intersecții) se va asigura o zonă de protecție de 50 m, în care se permit exclusiv amplasarea spațiilor verzi și a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare
- **Particularități:** conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face parte din zonă insuficient deservită de dotări, servicii

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **Lc – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe în condominiu** (semi-colective sau colective) și dotări aferente
 - **Regim de înălțime maxim admis:** $\leq D(S)+P+2E+Er/M$
 - **Retragerea față de aliniament:** 6 m sau conform vecinătăților
 - **Lățimea parcelei:** ≥ 24 m
 - **Suprafața parcelei:** ≥ 1.200 mp, ≥ 100 mp/unitate locativă
 - **Înălțimea construcției:** cornișă $\leq 11,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m
 - **P.O.T. maxim admis:** 40%
 - **C.U.T. maxim admis:** 1,80
- **Spații verzi:** în conformitate cu art. 35 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG și cu respectarea pct. 13 de la secțiunea 3, cap. IV.2, IV.4 și IV.9 din RLU aferent PUG
- **Împrejmuire:** nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, resp. împrejmuirile în interiorul unei astfel de parcele, cu excepția gardurilor plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,5 m
- **Parcelarea:** conform art. (31.6), cap. II.6, din RLU aferent PUG, se va alocă procentul minim din totalul suprafeței studiate de 7% pentru dotări și servicii publice și 10% pentru spații verzi, în cazul zonelor care vor fi mobilate cu clădiri de locuit în regim colectiv, pentru asigurarea unui confort mai ridicat, iar una dintre parcele va acomoda utilizări conforme funcțiunii de dotări publice și servicii. Zonele mixte vor avea în vedere asigurarea procentului minim de 15 % din suprafața totală luată în studiu pentru organizarea de zone verzi.

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: cu respectarea pct. 12 de la secțiunea 3, cap. IV.2, IV.4 și IV.9 din RLU

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: cu respectarea pct. 8 și 9 de la secțiunea 3, cap. IV.2, IV.4 și IV.9 din RLU

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

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Se studiază arealul cuprins între: bulevardul Petre Țuțea la V, șoseaua de centură a Timișoarei - INELUL V la N, strada Crișurilor la E și strada Mureș la S. Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii Avizului de oportunitate în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de OCPI și CF-uri drumuri de acces, studiu geotehnic, plan topografic actualizat, cu evidențierea nr. top. drum acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). După obținerea unui aviz de oportunitate favorabil se trece la etapa elaborării propunerilor și obținerea avizelor/acordurilor solicitate prin avizul de oportunitate.

Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG, RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 18/15.02.2007, Codul Civil, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, HG 525/1996 și întreaga legislație în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului. Conform Legii 350/2001, art. 32, alin. (6), după aprobarea PUZ 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; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 18/15.02.2007 -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE, cu condiția renunțării intenției de utilizare a certificatului de urbanism emis cu nr. 270 din 04/05/2023

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/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

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4) Studii de specialitate:

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



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

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

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 471,74 lei, conform Chitanta nr. 276 din 25.09.2024 .

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

L.S. _____

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 885 din 10.10.2024

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va cuprinde o suprafață din zona locuințelor colective, semnificativă pentru organizarea relațiilor de vecinătate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată;
2. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ și delimitările vecinătăților până la primul acces carosabil;
3. Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
4. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.

ETAPE DE ELABORARE P.U.Z.:

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

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde: prezentarea investiției/operațiunii propuse; indicatorii propuși; modul de integrare a acesteia în zonă; prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
- b) piese desenate, respectiv: încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu; conceptul propus - plan de situație cu prezentarea : funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și modul de asigurare a utilităților.

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

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

Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:

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



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

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

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



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

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

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

