



Nr. cerere 33669/29.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 248 din 20.03.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z.: DEZVOLTARE ZONĂ PENTRU PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 01/14.02.2024

Ca urmare a cererii adresate de **VILIGA ADRIAN-FLORIN** pentru **SC ADKOS VEST SRL** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, municipiul **TIMIȘOARA**, sat -, sectorul -, intrarea **Lugojului**, nr. 15, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0752291918**, email **oanamanescu.arh@gmail.com**, înregistrată la nr. **33669** din **29.02.2024**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **412793, 412797, 412792, 412800, 412802, 412799**, nr. cadastral **412793, 412797, 412792, 412800, 412802, 412799**, în suprafața de **52.500 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: Extravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: **SC ADKOS VEST SRL, AYN BROTHERS TRANS SRL, Ursu Cornal și Ursu Anca, Dobrițoiu Constantin și Dobrițoiu Doina**

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: Arabil

2.2 DESTINAȚIA: ID – Zonă pentru unități industriale și de depozitare 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 IMOBILELE: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

NOTĂ:

S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: **ELABORARE P.U.Z.: DEZVOLTARE ZONĂ PENTRU PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 01/14.02.2024**

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

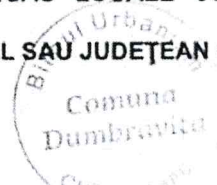
• Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:

- UTR IS 8D_1 Industrie 4 cu următoarele reguli generale: se va urmări realizarea unor platforme industriale și de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Amplasarea de-a lungul căilor principale de comunicație presupune comasarea funcțiilor de servicii de-a lungul acestora, creând o barieră între domeniul public și zonele industriale amplasate în zona posterioară a parcelelor. Nu sunt acceptate funcțiuni monoindustriale la nivel de UTR, fără asigurarea complementarității funcționale cu servicii. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.

- Restricții impuse: conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcelele înscrise în C.F. 412793, 412797, 412792, 412800, 412802 și 412799 au interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, cu următoarea subzonificare:

IV.8 ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- REGIM DE ÎNĂLȚIME: $\leq D(S)+P+2E$
- RETRAGEREA FAȚĂ DE ALINIAMENT: 10 m
- LĂȚIMEA PARCELEI: ≥ 20 m
- SUPRAFAȚA PARCELEI: ≥ 1.500 mp



- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIEI: CORNIȘĂ ≤ 16 m
- P.O.T. maxim admis: 60%
- C.U.T. maxim admis: 2,00
- Utilizări admise:
 - Funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG.
- Utilizări admise cu condiționări:
 - Se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industriale și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **Spații verzi:** se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. 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 se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare
- **Parcelarea:** conform art. (35.6), cap. II.7 din RLU aferent PUG, „În cazul dezvoltării unor zone industriale și de depozitare procentul minim care se va alocă zonelor verzi este de 20% din total teritoriului luat în calcul”

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: parcelele sunt traversate de liniile electrice aeriene LEA 110 kV și LEA 220 kV d.c. Timișoara-Săcălaz, Timișoara-Arad existentă (LEA 400 kV d.c. Timișoara-Săcălaz, Timișoara-Arad proiectată), care impun un culoar de protecție aferent sub care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau amplasarea oricăror alte obiecte

- **Condiții de echipare edilitară:** conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu. Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare.

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

Conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcelele înscrise în C.F. 412793, 412797, 412792, 412800, 412802 și 412799 au interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Prin urmare, este necesară inițierea unui PUZ numai în baza avizului de oportunitate.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. 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, Codul Civil, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate emis cu nr. 01 din 14.02.2024, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG 525/1996, OMS nr. 119/2014, „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” 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.

Se pot prelua avizele și acordurile în termen de valabilitate obținute în baza C.U. nr. 457/15.06.2022 și A.O. nr. 01/14.02.2024, inclusiv avizul de oportunitate A.O. nr. 01/14.02.2024.

Se studiază arealul cuprins între: limita UAT DUMBRĂVIȚA la Nord și Vest, Centura de Nord a Timișoarei - inelul V la Sud și râul Beregsău la Est.

Se reglementează arealul cuprins între: Inelul V-Centura Timișoarei, DC 58 și HCN 11

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

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 acestora 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.

* 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 acesta, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, 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 - DEZVOLTARE ZONĂ PENTRU PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 01/14.02.2024 - ȘI OBȚINERE AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

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:

A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr:18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro

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

Alte avize/acorduri

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/Urbamist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 529 lei, conform Chitanța nr. 5375 din 29.02.2024 .

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



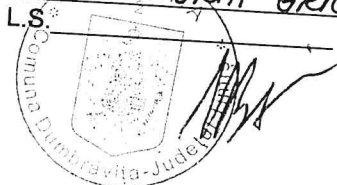
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

nr. 248 din 20.03.2024
de la data de 19.03.2026 până la data de 19.03.2027

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

PRIMAR,
BUGARIN HORIA GRIGORE



SECRETAR GENERAL U.A.T.,
MARINCHI RAMONA SIANA

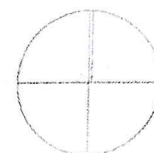
ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,
CĂRȚAN ROXANA

Data prelungirii valabilității 10.10.2025

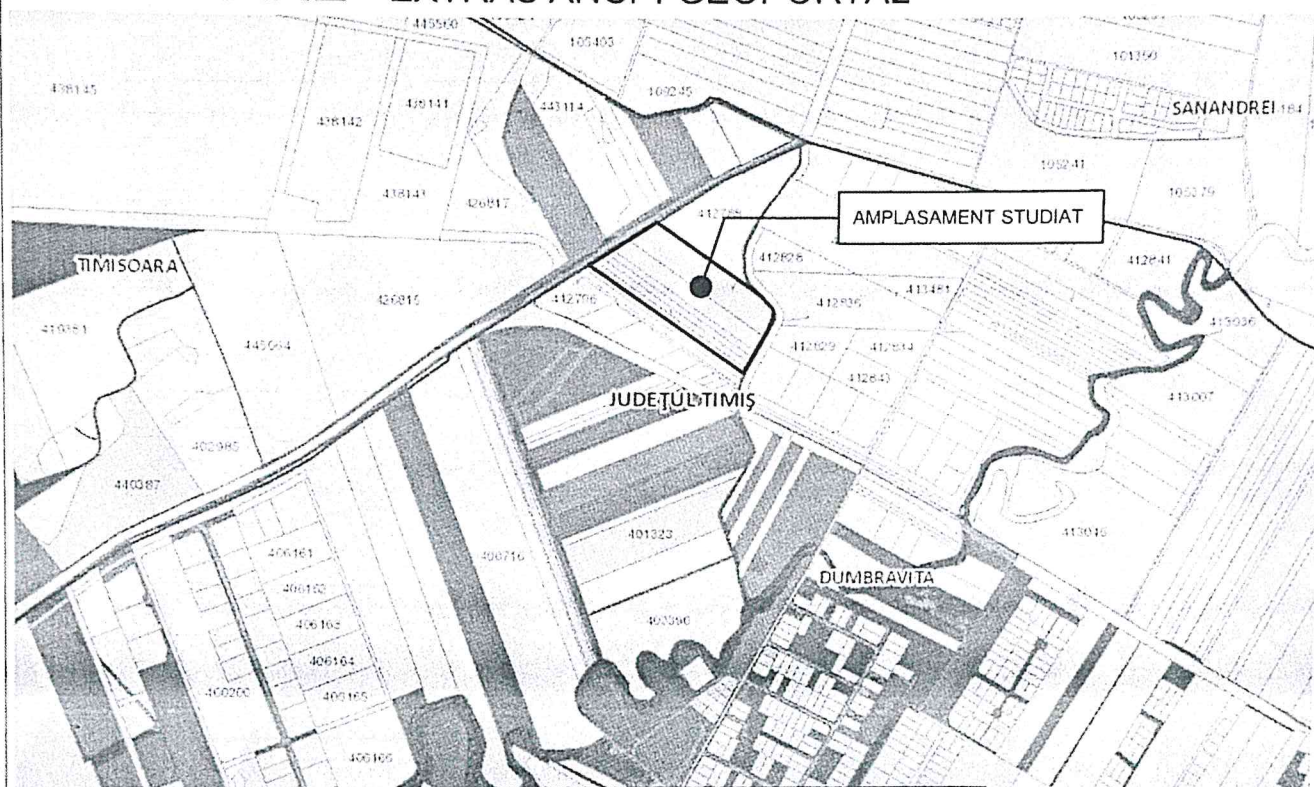
Achitat taxa de 158,70 lei, conform chitanței nr. 14600 din 09.10.2025
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



N



INCADRARE - EXTRAS ANCPI GEOPORTAL



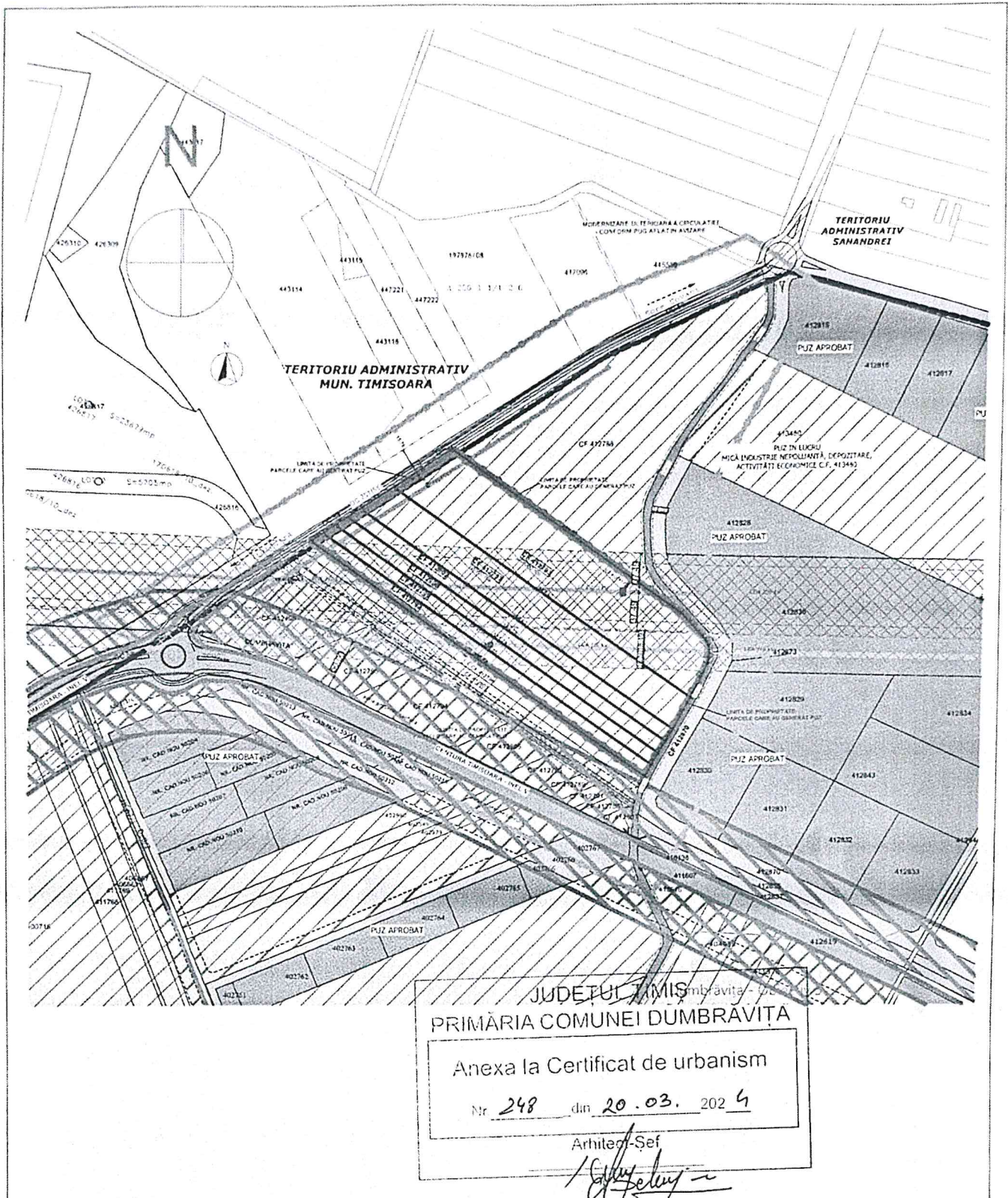
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

Anexa la Certificat de urbanism

Nr. 148 din 20.03. 2024

Arhitect Șef

Specialist RUR:				
	Proiectant general: sc MINOA DESIGN srl jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr 7 Tel. : 0752291918		Beneficiar: SC ADKOS VEST SRL SC AYN BROTHERS TRANS SRL DOBRITOIU DOINA SI DOBRITOIU CONSTANTIN URSU ANCA SI URSU CORNEL	
			Denumire proiect: PUZ - ZONA PENTRU PRODUCTIE NEPOLUANTA, LOGISTICA, COMERT SI SERVICII IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 01/14.02.2024 com. Dumbravita, jud. Timis, CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792	
Sef proiect		Nr. proiect:	Denumire planșă:	Scara:
Proiectat	arh. OANA IORDACHE - MANESCU arh. OLIMPIA ONCI - ISOPESCU	Faza:	PLAN INCADRARE - ANEXA CU	Nr. planșă: A01
Desenat	arh. OANA IORDACHE - MANESCU arh. OLIMPIA ONCI - ISOPESCU	Data:		
		2024		



Specialist RUR:				
	Proiectant general: sc MINOA DESIGN srl jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freciei nr. 7 Tel. : 0752291918		Beneficiar: SC ADKOS VEST SRL SC AYN BROTHERS TRANS SRL DOBRITOIU DOINA SI DOBRITOIU CONSTANTIN URSU ANCA SI URSU CORNEL	
	jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freciei nr. 7 Tel. : 0752291918		Denumire proiect: PUZ - ZONA PENTRU PRODUCTIE NEPOLUANTA, LOGISTICA, COMERT SI SERVICII IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 01/14.02.2024 com. Dumbravita, jud. Timis, CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792	
Sef proiect		Nr. proiect:	Denumire plansa:	Scara:
Proiectat	arh. OANA IORDACHE - MANESCU arh. OLIMPIA ONCI - ISOPESCU	PUZ	PLAN DE SITUATIE - ANEXA CU	Nr. plansa:
Desenat	arh. OANA IORDACHE - MANESCU arh. OLIMPIA ONCI - ISOPESCU	2024		A02