



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 42 din 23.04.2019

privind acordarea Avizului de oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare zonă agrement, dotări, servicii și locuințe cu funcțiuni complementare a beneficiarilor Rișco Grigore și Rișco Anuța, Rișco Florin, Rișco Grigore Bogdan și soția Rișco Adela Georgiana

Având în vedere :

- cererea nr.2943/22.04.2019 a lui Rișco Grigore și Rișco Anuța, Rișco Florin, Rișco Grigore Bogdan și soția Rișco Adela Georgiana, prin care solicită acordarea avizului de oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal,
- art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.2966/2019, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Dudeștii Noi, înregistrat sub nr 2965/2019,
- c) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare,

analizând prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (2), lit. a și art. 115 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. Se acordă avizul de oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltare zonă agrement, dotări, servicii și locuințe cu funcțiuni complementare în extravilanul comunei Dudeștii Noi, în C.F. nr. 400543,

nr.cad. 400543, C.F. nr. 400187, nr. cad. 400187, C.F. nr. 400545, nr. cad. HB 394, C.F. nr. 402293, nr. cad. 402293, C.F. nr. 402196, nr. cad. 402196, C.F. nr. 404065, nr. cad. 404065, C.F. nr. 404196, nr. cad. 404196, C.F. nr. 402085, nr. cad. 402085 a beneficiarilor Rișco Grigore și Rișco Anuța, Rișco Florin, Rișco Grigore Bogdan și soția Rișco Adela Georgiana, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Compartimentului agricol, urbanism și organizare a teritoriului din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș și se aduce la cunoștință publică prin afișare precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.-

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Marius-Cosmin POROJAN

Contrasemnează:

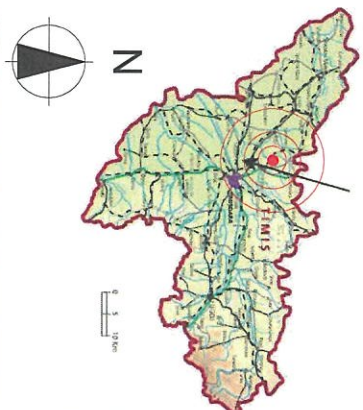
SECRETARUL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotrivă-, 1 vot abțineri - din 12 consilieri locali prezenți.

- Puz



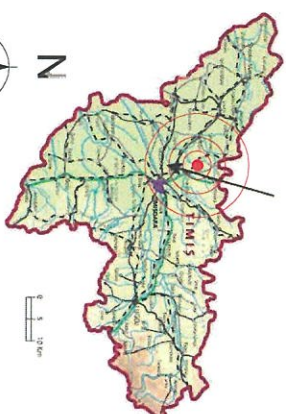
LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA DE PROPRIETATE |
|  | LIMITA TERITORIUL STUDENT |
|  | LIMITA INTRAVAIL MOBILE |
|  | LIMITA PARCELEI CONFORM TRASEI TOPOGRAFICE |
|  | PLATU EXISTENT |
|  | PLATU DE EXPLOATARE |
|  | CANAL DE DESCENDERE REGLEMENTAT |
|  | LIMITA DE PROTECTIE LEA |
|  | PROFIL STRADAL |
|  | CONSTRUCTII EXISTENTE |

LIMITA DE PROPRIETATE

[illegible]

- Puz



- ZONE FUNZIONALE ESISTENTE**

LIMITA DE PROPRIETATE

- ## ZONA FUNZIONALE A REGLEMENTATA

- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER -
PROPUSA (max. S+P+1E+M+E - maxim 2 unități
locative)

- SUBZONA LOCUIŢE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSA (max
S+P+ZE+MEr - maxim 2 unitati locale)**

- subzona de dotari si servicii publice
CU LOCUIRE (max. S+P+3E+M/E - maxim 4
unitati locale)

- LAC DE AGREMENT**
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCȚII**
(aliniamente/retrageri)

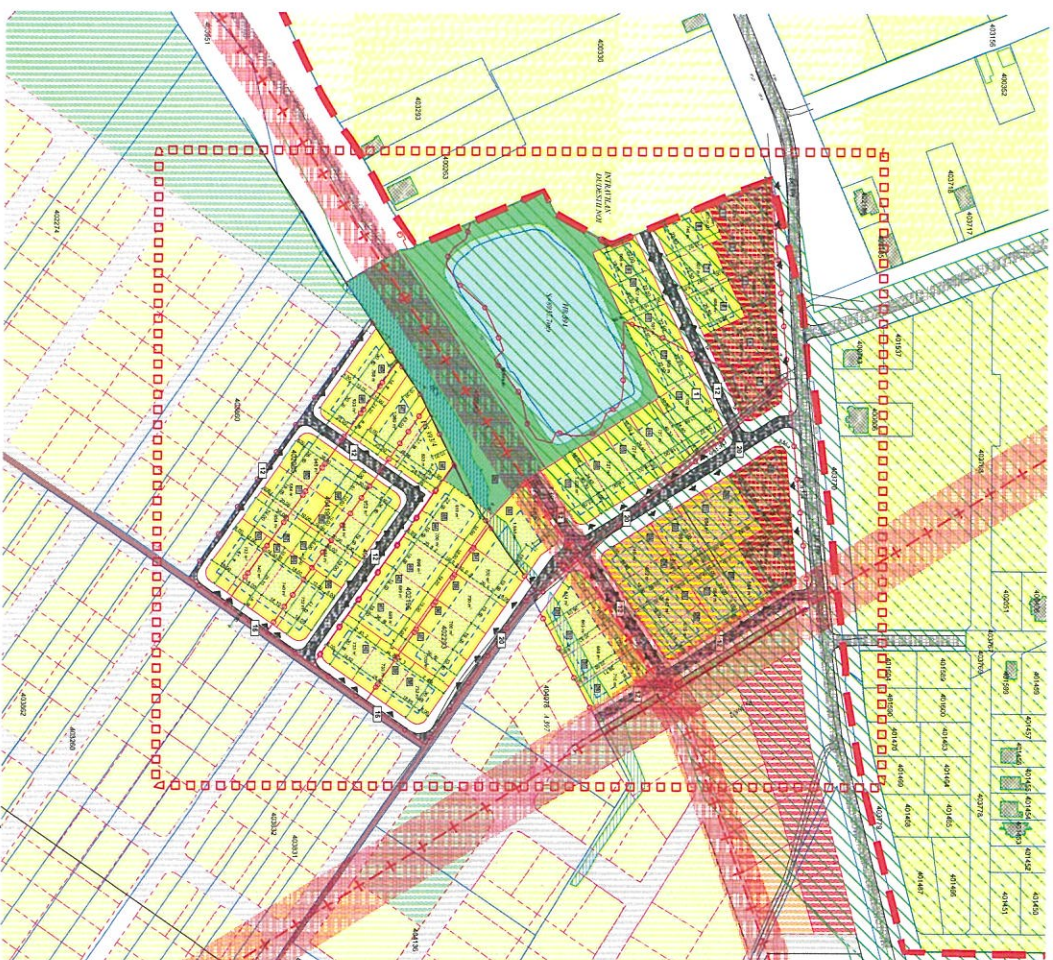
- ZONA FUNZIONALE ANALIZZATA (perspective de dezvoltare)**

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 ZONA DE LOCUINTE COLLECTIVE
 ZONA DE DOTARI

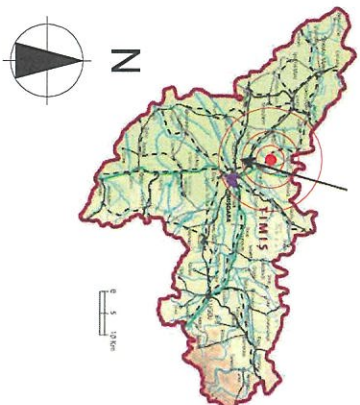
- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

BILANT TERITORIAL		Suprafata	Procent	Nr.parcele
	Zona functionala			
	Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	3,288ha	41,30%	43 parcele
	Zona locuinte colective cu functiuni complementare	0,614ha	7,71%	9 parcele
	Zona dotari si servicii publice	0,643ha		7 parcele
	Zona spatii verzi	1,120ha	14,07%	
	Lac de agrement	0,684ha	11,23%	1 parcela
	Drumuri, alei si totitudine	1,402ha	17,61%	
	TOTAL	7,961ha	100%	

[illegible]



BILANT TERITORIAL			
Zone functionale	Suprafata	Procent	Nr.parcele
Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	3,288ha	41,30%	43 parcele
Zona locuinte colective cu functiuni complementare	0,614ha	7,71%	9 parcele
Zona spatii verzi	1,120ha	14,07%	7 parcele
Lac de agrement	0,884ha	11,23%	1 parcela
Drumuri, alee si trotuare	1,402ha	17,61%	
TOTAL	7,96ha	100%	



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TERITORIUL STUDIAT
- LIMITA JURIDICALA IMOBILE
- CONTOUR DROMURI CONFORM RILCARI TOPOGRAFICE
- TRASEU LEA
- TRASEU CANAL DE DESECAR
- DRUM DE EXPLOATARE
- CANAL DE PROTECTIE LEA
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- PROFIL STRADAL PROPUIS
- CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE

LIMITA DE PROPRIETATE

ZONA FUNCTIONALA REGLEMENTATA

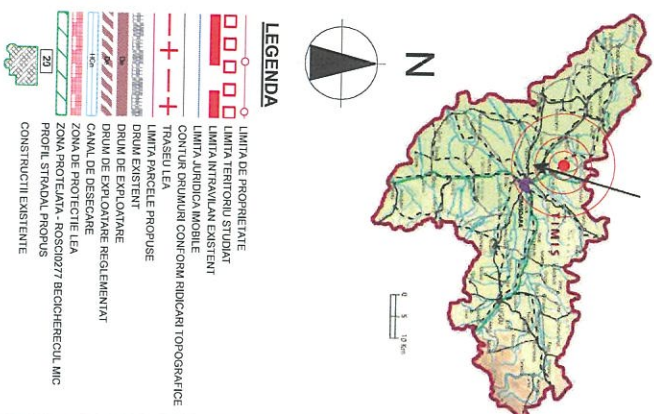
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PATER-PROCURSA (max. S+P+LE-ME+maxim 2 unitati locale)
- SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PATER-PROCURSA (max. S+P+LE-ME+maxim 4 unitati locale)
- SUBZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU LOCUINTE (max. S+P+LE-ME+maxim 4 unitati locale)
- ZONE DE SPATII VERZI
- LAC DE AGREMENT
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII (determina teraspe)
- DROMURI PROPUSE

ZONA FUNCTIONALA ANALIZATA (perspective de dezvoltare)

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE DOTARI
- ZONA SPATII VERZI
- ZONA DRUMURI

Proiectant	ARH. CRISTINA BOGDAN	Scara	1:1500	Titlu planșă	STUDIUL CAVRAT
Proiectant	ARH. CRISTINA BOGDAN	Scara	1:1500	Titlu planșă	STUDIUL CAVRAT
Proiectant	ARH. CRISTINA BOGDAN	Scara	1:1500	Titlu planșă	STUDIUL CAVRAT
Proiectant	ARH. CRISTINA BOGDAN	Scara	1:1500	Titlu planșă	STUDIUL CAVRAT

- Puz



BILANT TOTAL			
Zona funcțională	Suprafață	Procent	Nr.parcele
Zona locuințe individuale cu funcțiuni complementare	3,288ha	41,30%	43 parcele
Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare	0,614ha	7,71%	9 parcele
Zona dotări și servicii publice	0,643ha		7 parcele
Zona spații verzi	1,120ha	14,07%	
Laie de agrement	0,994ha	11,23%	1 parcelă
Drumuri, alei și trotuare	1,407ha	17,61%	
TOTAL	7,961ha	100%	

[illegible]



Nr. 4143/08.06.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 62 din 29.06.2018

În scopul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal „LOTUS”- DEZVOLTARE ZONA AGREMENT -
SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de **RISCO GRIGORE**, cu domiciliul în județul Timiș, Timisoara , str. Chisinau nr. 4 înregistrată la nr. 4143 din 08.06.2018

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna/ localitatea **Dudeștii Noi** – extravilan, CF 400545 Dudeștii Noi, nr. cad. HB 394, CF 400543 Dudeștii Noi, nr.cad. 400543, CF 400187 Dudeștii Noi, nr.cad 400187, CF 402293 Dudeștii Noi, nr.cad. 402293, CF 402196 Dudeștii Noi, nr. cad. 402196, CF 404065 Dudeștii Noi, nr. cad. 404065, CF nr. 402196 Dudeștii Noi, nr. cad. 402196 CF nr. 404065 Dudeștii Noi, nr. cad. 404065, CF 404196 Dudeștii Noi, nr.cad. 404196, CF 402085 Dudeștii Noi, nr.cad. 402085 plan de situație, plan de încadrare în zonă..

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. -, faza -, aprobată prin Hotărârea -

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. Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar, situat în extravilan, comuna/ localitatea Dudeștii Noi,
2. Proprietar : Risco Grigore si Risco Anuta – bun comun , drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 1/1, Risco Florin, - bun propriu, drept de proprietate, schimb imobiliar, cota actuala 1/1, Risco Grigore Bogdan, bun propriu, drept de proprietate, schimb imobiliar, cota actuala 1/1, Risco Grigore Bogdan cu sotia Risco Adela Georgiana, drept de proprietate dobandit prin conventie, cota actuala 1/1
3. Servituți: nu sunt
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: teren extravilan în suprafața totală de 79.078 mp din care balta în suprafața de 18.300 mp și 60.778 mp arabil
2. Destinația conform RGU aprobat : zona nereglementata
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Dudeștii Noi privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2018*, în conformitate cu prevederile art. 489 din Legea nr.227/2015 privind noul Cod fiscal, cu completările și modificările ulterioare
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

3. REGIMUL TEHNIC

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare republicată, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă, Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, 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, precum și a altor reglementări legale în vigoare.

Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru dezvoltarea unei zone agrement - servicii și locuințe cu funcțiuni complementare în corelare cu PUG Dudeștii Noi aflat în curs de elaborare precum și și alte documentații de urbanism în curs de elaborare sau avizate și aprobate în zonă (dacă este cazul).

Se va studia zona cuprinsă între: drumul comunal DJ 692 A la nord, limita intravilanului și drumurile cu prospect de 16 m propuse prin PUG la vest și sud, și drumul cu prospect de 20 m propus prin PUG la est. Se va studia relația dintre zonele deja construite cât și continuitatea drumurilor existente.

Se va respecta procentul de spații verzi de 20% conform HCL nr. 87/14.12.2004.

Se va detalia modalitatea de alimentare cu apă, epurare ape uzate și evacuare ape pluviale.

Se va respecta zona de protecție a rețelelor de pe amplasament.

Elaborarea documentației de urbanism se va face în concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001 coroborate cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000, de către arhitect/urbanist cu drept de semnătură atestat RUR.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal „LOTUS”- DEZVOLTARE ZONA AGREMENT - SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, obtinere avize si acorduri

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERA 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 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 comunica 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 propuse 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 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 Certificatului de urbanism, TITULARUL are obligația de a prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției 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.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☒ **Aviz de oportunitate**

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ **Aviz CJTimis – Arhitect Sef**

☒ **alimentare cu energie electrică**

☐ salubritate

☒ **C.J.Timis -Directia Generala Tehnica**

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ **Operatorii rețelilor de telefonie și fibră optică din zonă (dacă este cazul)**

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3 avize acorduri specifice ale administrației publice centrale și sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, O.S.P.A. Timiș, Ministerul Culturii, A.N.I.F. - Sucursala Teritorială Timiș-Mureș Inferior, Enel Distribuție Banat, CN TRANSELECTRICA SA, Direcția de Sănătate Publică Timiș, Agenția pentru Protecția Mediului Timiș
d.4 studii de specialitate

Planșe cu propuneri și reglementări pe suport topografic vizat O.C.P.I. Timiș

- e) 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:

taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni.

**PRIMAR,
Alin-Adrian NICA**



**SECRETAR,
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU**

**p.ARHITECT ȘEF,
Livia Elena CAZAMIR**

Achitat taxa de: 398 lei conform chitanței nr. 505 din 30.01.2018 și 2960 din 08.06.2018

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, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

1. FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrarii: **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT,
DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.**

Amplasament: **DUDESTII NOI, JUD. TIMIS
C.F. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196,
404196 si 402085 - extravilan**

Beneficiar: **RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO
GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA
RISCO ADELA GEORGIANA**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Proiectant: **S.C. MS - CAD S.R.L.
TIMISOARA**

Proiect nr.: **666/2017**

2. COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrarii:	P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.
Amplasament:	DUDESTII NOI, JUD. TIMIS C.F. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196, 404196 si 402085 - extravilan
Beneficiar:	RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA RISCO ADELA GEORGIANA
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant general: PRELIMINAR: Nr. proiect:	S.C. MS-CAD S.R.L. ing. SUTEU MARIA 666/2017
Colaboratori:	
Arhitectura:	S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara arh. BOGDAN CRISTINA JANINA
Edilitare:	S.C. ELATIS S.R.L. Timisoara ing. STRAMBEI ILDICO
Electrice:	S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara ing. SUTEU MIRCEA
Ridicare topografica:	S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara ing. SUTEU MARIA

3. BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. COLECTIV DE PROIECTARE
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 4.1. INTRODUCERE
 - 4.1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 4.1.2. Obiectul lucrarii
 - 4.1.3. Surse de documentare
 - 4.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 4.2.1. Evolutia zonei
 - 4.2.2. Incadrarea in teritoriu
 - 4.2.3. Circulatia
 - 4.2.4. Ocuparea terenurilor
 - 4.2.5. Echiparea tehnico-edilitara
 - 4.2.6. Probleme de mediu
 - 4.2.7. Optiuni ale populatiei
 - 4.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 4.3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 4.3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 4.3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 4.3.4. Modernizarea circulatiei
 - 4.3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 4.3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 4.3.7. Obiective de utilitate publica

PIESE DESENATE

- | | | |
|--|------------|-------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN PUG PRELIMINAR COM. DUDESTII NOI | | |
| | sc. 1:5000 | PL.00 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE | | |
| | sc. 1:1000 | PL.01 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | | |
| | sc. 1:1000 | PL.02 |
| 4. STUDIU CVARTAL | | |
| | sc. 1:1000 | PL.03 |
| 5. PLAN DE MOBILARE | | |
| | sc. 1:1000 | PL.04 |

4. MEMORIU DE PREZENTARE

4.1. INTRODUCERE

4.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrarii:	P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.
Amplasament:	DUDESTII NOI, JUD. TIMIS C.F. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196, 404196 si 402085 - extravilan
Beneficiar:	RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA RISCO ADELA GEORGIANA
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant:	S.C. MS - CAD S.R.L. TIMISOARA
Proiect nr.:	666/2017

4.1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Parcela studiata se situeaza in partea de vest a comunei Dudestii Noi si este identificat prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196, 404196 si 402085, teren arabil si balta - extravilan. Conform P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI zona studiata are destinatia ca zona de agrement si servicii.

Initiativa pentru realizarea acestei investitii s-a nascut din dorinta de a pune in valoare terenul avut in proprietate prin realizarea unei zone de agrement care sa inglobeze diverse dotari si servicii aferente precum si realizarea de loturi pentru locuinte care in urma vanzarii vor contribui substantial la implementarea investitiei in zona de agrement si servicii.

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandările din P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI cat si a celorlalte documentatii aprobate in zona.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere urmatoarele probleme principale:

- amenajarea urbanistica a teritoriului considerat constand din:
- zonificarea functionala a teritoriului avand ca scop cresterea eficientei economice a obiectivelor din zona pe baza posibilei cooperari intre obiective si folosirea intensiva a terenului;
- stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu tinandu-se seama de propunerile de amenajare complexa a zonei limitrofe;
- incadrarea in retea de circulatie.



Prezentul P.U.Z. cuprinde amplasamente in suprafata de 7.961 ha. Terenul studiat se afla in proprietatea lui RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA RISCO ADELA GEORGIANA. Imobilele sunt libere de sarcini.

Amplasamentele studiat se invecineaza la nord cu drumul judetean Dj 692A, la est cu parcela A398/2 si A397/1 - teren privat, arabil extravilan, la sud cu parcelele din sola A397/1- terenuri private, arabile extravilan respectiv la vest cu intravilanul localitatii.

Parcelele HB394 si A395 sunt separate de parcela A398/1 prin drumul de exploatare De 396.

Accesul in zona se face de pe drumul judetean Dj 692A si drumul de exploatare De 396.

Prin documentatia prezenta se au in vedere strategiile de dezvoltare urbanistica ale documentatiilor elaborate.

4.1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1 : 1000. Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri de realizare a locuintelor
- H.G.R. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- La elaborarea proiectului s-au avut in vedere prevederile P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI, de asemenea corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis.
- H.C.J. Timis nr. 115/27.11.2008
- Reglementari si indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis.

4.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

4.2.1. EVOLUTIA ZONEI

In organizarea acestei zone, s-a tinut seama de propunerile de amenajare complexa a localitatii si a zonei limitrofe, reglementate prin P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI si Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism mentioneaza ca zona amplasamentului, zona neechipata (arabil si balta - extravilan), se situeaza in dezvoltarea intravilanului localitatii Dudestii Noi si are destinatia ca zona de agrement si servicii.

4.2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela studiata se afla in partea de vest a comunei Dudestii Noi la o distanta de 750 m fata de centrul localitatii si este alipit intravilanul localitatii.

Amplasamentul studiat este identificat prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196, 404196 si 402085, teren arabil si balta - extravilan. Terenul studiat in suprafata de 7.961 ha. se afla in proprietatea lui RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO

GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA RISCO ADELA GEORGIANA si este liber de sarcini.

4.2.3. CIRCULATIA

Accesul in zona se face de pe drumul judetean Dj 692A si drumul de exploatare De 396.

Ca urmare a dezvoltarii comunei Dudestii Noi, prin consolidarea destinatei pentru constructii de locuinte (zona rezidentiala), se impune crearea unor retele rutiere care sa asigure circulatia auto in zona studiata.

In concluzie se impune de urgenta analizarea unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul urban in zona studiata prin propunerea de noi strazi, astfel incat sa permita dezvoltarea de noi investitii conform prevederilor impuse prin P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI.

4.2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a terenului studiat conform CF este de teren arabil si balta - extravilan Dudestii Noi.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Disfunctionalitati semnalate:

- nu exista drumuri de acces corespunzatoare, strazile existente fiind nemodernizate.
- lipsa dotarilor edilitare (alimentarea cu apa si canalizare) care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea.

4.2.5. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu este dotata din punct de vedere edilitar (apa, canalizare, energie electrica, telefonie, retea gaze naturale).

Amplasamentul fiind adiacent intravilanului localitatii, exista posibilitatea extinderii retelelor de utilitati pentru a rezolva cerintele de confort si igienico-sanitare necesare dezvoltarii investitiei P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.

4.2.6. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu. Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, avand in vedere caracterul zonei.

4.2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului terenului, RISCO GRIGORE SI RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN, RISCO GRIGORE BOGDAN SI SOTIA RISCO ADELA GEORGIANA care doreste ca in vestul localitii sa dezvolte o zona pentru agrement, dotari, servicii si locuinte cu functiuni complementare.

4.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarul terenului ce reprezinta teritoriul analizat, care pe parcela identificata prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 402196, 404196 si 402085, in suprafata totala de 7.961 ha doreste sa implementeze

investitia: "P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.", tinand cont de prevederile P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI.

Mentionam ca suprafata de 7.961 ha se va include in intravilanul localitatii DUDESTII NOI cu functiunile pentru: construirea de locuinte (zona rezidentiala), servicii si zone verzi aferente locuirii, conform prevederilor ale P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI.

4.3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind cea de zona de AGREMENT, DOTARI, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

4.3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat se defineste ca o zona agricola avand folosinta de teren arabil extravilan. Pe amplasament nu exista constructii. In zonele vecine sunt edificate sporadic constructii.

Relieful e relativ plan nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala. Solutia propusa are in vedere prevederile Normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale permitand o buna insorire a fatadelor si curtilor.

Spatii verzi si plantate sunt reglementate prin RLU al PUG - Comuna DUDESTII NOI la un nivel de minim 5% din suprafata dezvoltarii pentru zona de locuinte cu functiuni complementare respectiv 20% pentru zona de agrement, dotari, servicii, iar conform anexei nr. 6 la RGU pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor. Coroborat cu acestea se va respecta norma de min 26 mp/locuitor spatii verzi.

Regimul de inaltime al constructiilor si procentul de ocupare al terenului este reglementat tinand cont de prevederile anexei 2 din RGU, H.C.J. Timis nr. 87/2004 si H.C.J. Timis nr. 115/27.11.2008.

- zona locuinte, regim de inaltime maxim S+P+1E+M/Er - 35%;
- zona locuinte colective cu functiuni complementare, regim de inaltime maxim S+P+2E+M/Er - 35%;
- zona de servicii, regim de inaltime maxim S+P+3E+M/Er - 40%;

Conditii de clima cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Conditii de fundare ale terenului sunt conform studiului geotehnic bune.

4.3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona amplasamentului este invecinata de functiuni destinate in general locuirii si functiunilor complementare. Din punct de vedere al circulatiei, P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI prevede pentru zona studiata modernizarea si reamenajarea drumurilor existente in zona cat si crearea de noi artere de circulatie.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) cat si cu reglementarile P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Racordarea drumurilor de acces s-a facut asigurand raze de curbura de 6 m, respectiv 12 m necesare pentru vehicule mici si utilitare.

Caile de comunicatie in cadrul P.U.Z.-ului au fost prevazute cu un prospect de 12,00 m pentru strazile interioare. 20 m pentru drumul de exploatare De 396 si 35 m pentru drumul judetean Dj 692A, in conformitate cu prevederile P.U.Z. PRELIMINAR - DUDESTII NOI.

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

4.3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI SI CARACTERISTICI

Prin propunerea de dezvoltare a P.U.Z. s-a urmarit:

- incadrarea organica a zonei studiate in structura localitatii. Astfel s-a avut in vedere ca noile strazi sa se realizeze in continuarea celor existente, iar amplasarea locuintelor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul. Strazile propuse vor avea cap de perspectiva cate o cladire reprezentativa sau o locuinta cu un partiu mai deosebit.
- crearea unui ansamblu incheiat, unitar si totodata variat, prin tratarea diferentiata a spatiilor, alternarea perspectivelor indepartate cu cele imediate, evitarea monotoniilor prin realizarea unor alveole, in care locuintele sa se grupeze in jurul unor zone verzi cu locuri de joaca pentru copii.
- s-a cautat gruparea anumitor obiective in mici zone functionale care prin tratare, importanta, amplasare, promenade care sa conduca la o unitate urbanistica zonala cu caracter reprezentativ: zona de locuinte, zona de dotari: administrative, social-culturale si invatamant, zona verde, servicii.

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere HG 525/1996 de aprobare a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului intocmit.

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-a facut tinand cont de:

- particularitatile terenului;
- posibilitatile de asigurare a utilitatilor in zona;
- integrarea in prevederile de dezvoltare generala a teritoriului.

Aspectul exterior recomandat este cel al constructiilor din zona urbana, cu sarpanta, invelitoare din tigla si tencuieli in culori deschise.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte	35%	0,7	S+P+1E+M/ Er	max. 7 m	max. 12 m
Zona locuinte cu functiuni	35%	0,7	S+P+2E+M/	max. 10 m	max. 15 m

complementare			Er		
Zona servicii	40%	0,9	S+P+3E+M	max. 13 m	max. 16 m

4.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa

Apa necesara functionarii zonei nou propuse se va realiza prin extinderea retelei de apa existente a localitatii.

Canalizare

Deversarea apelor menajere rezultate in urma functionarii zonei se va realiza prin intermediul unei noi retele de canalizare ce se va racorda la reseaua existenta a localitatii.

Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe loturile rezultate vor fi colectate in bazine de retentie proprii. Apele pluviale de pe drumuri vor fi colectate prin guri de scurgere, ajung in rețeaua de canalizare pluvială proiectată care vor trece prin separator de hidrocarburi și ajung în bazinul de retenție amplasat în zona verde. Din bazinul de retenție apele pluviale sunt directionate catre canalul ANIF din apropierea amplasamentului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Pentru zona avuta in studiu se propune extinderea retelei de energie electrica existente a localitatii.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Localitatea DUDESTII NOI nu detine retela de gaze naturale; astfel energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid ele vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

TELEFONIE.

Localitatea Duestii Noi detine retele de telefonie; astfel pentru zona studiata, adiacenta intravilanului localitatii, se va extinde reseaua de telefoniefi existenta.

4.3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece in domeniul public.

Intocmit,
arh. Crasovan Marius