



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr.99 din 13.12.2022

privind emiterea **Avizului de Oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan sat Dudeștii Noi, jud. Timiș, beneficiari Rișco Anuța, Rișco Florin și Rișco Grigore-Bogdan

Având în vedere :

- cererea nr.10143/21.09.2022 a lui Rișco Anuța, Rișco Florin, Rișco Grigore-Bogdan, prin care solicită emiterea 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 cu nr.12103/2022, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (3) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat cu nr.12104/2022, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiei de specialitate URDES îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului general al comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de

hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), respectiv cele ale art. 139 alin. (3), lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. Se emite **Avizul de Oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan sat Dudeștii Noi, jud. Timiș, în suprafață totală de 79 078 mp:

- CF 400545 Dudeștii Noi, nr. cad. 400545, în suprafață de 18 300 mp;
- CF 400187 Dudeștii Noi, nr. cad. 400187, în suprafață de 17 304 mp;
- CF 402293 Dudeștii Noi, nr. cad. 402293, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 400543 Dudeștii Noi, nr. cad. 400543, în suprafață de 18 474 mp;
- CF 402085 Dudeștii Noi, nr. cad. 402085, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 404065 Dudeștii Noi, nr. cad. 404065, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 402196 Dudeștii Noi, nr. cad. 402196, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 404196 Dudeștii Noi, nr. cad. 404196, în suprafață de 5 000 mp;

proprietari Rișco Anuța, Rișco Florin și Rișco Grigore-Bogdan, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al 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

Sebastian – Andrei ȚICUȘ



Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 9 voturi pentru, 1 vot împotrivă,

1 vot abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

(4)F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate
Către PRIMARIA COM.DUDESTII NOI [conducătorul autorității administrației
publice emitente*)]

Nr. din20.....

CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul¹⁾ RISCO ANUTA CNP2570516354852 cu domiciliul/sediul² în
județul TIMIS, municipiul/orașul/comuna TIMISOARA, satul, sectorul
....., cod poștal, str .CHISINAU nr 4 bl., sc., et., ap.,
telefon/fax, e-mail secretariat@mscad.ro

în calitate de/reprezentant al CUI,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal
pentru³⁾ LOTUS -DEZVOLTARE ZONA AGREMENT -SERVICII SI

LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE , generat de imobilul⁴⁾ CF

CF 400545,CF 400543,CF 400187,CF 402293,CF 402196 CF 404065,

CF 404196 ,CF 402085 LOC DUDESTII NOI .

- Anexez la prezenta cerere:

a)Certificatul de urbanism nr 37 din 08.07.2020.emis de PRIMARIA
COM.DUDESTII NOI . (copie)

b)Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan
cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi
(copie)

c)Studiul de oportunitate compus din:

c.1)piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a investiției/operațiunii propuse 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.

c.2)piese desenate:

- 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 utilităților.

d)Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

.....

Semnătura**)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400545 Duceștii Noi

Nr. cerere	128529
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115826642



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:2884 Duceștii Noi
Nr. cadastral vechi:HB 394

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400545	18.300	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8385 / 22/01/2008		
Contract De Schimb nr. 69/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 2) RIȘCO ANUȚA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2884 Duceștii Noi)	A1 / B.3, B.4, B.5
73875 / 24/03/2021		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 43, din 23/03/2021 emis de ROMANU REMUS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) RIȘCO ANUȚA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RIȘCO FLORIN	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

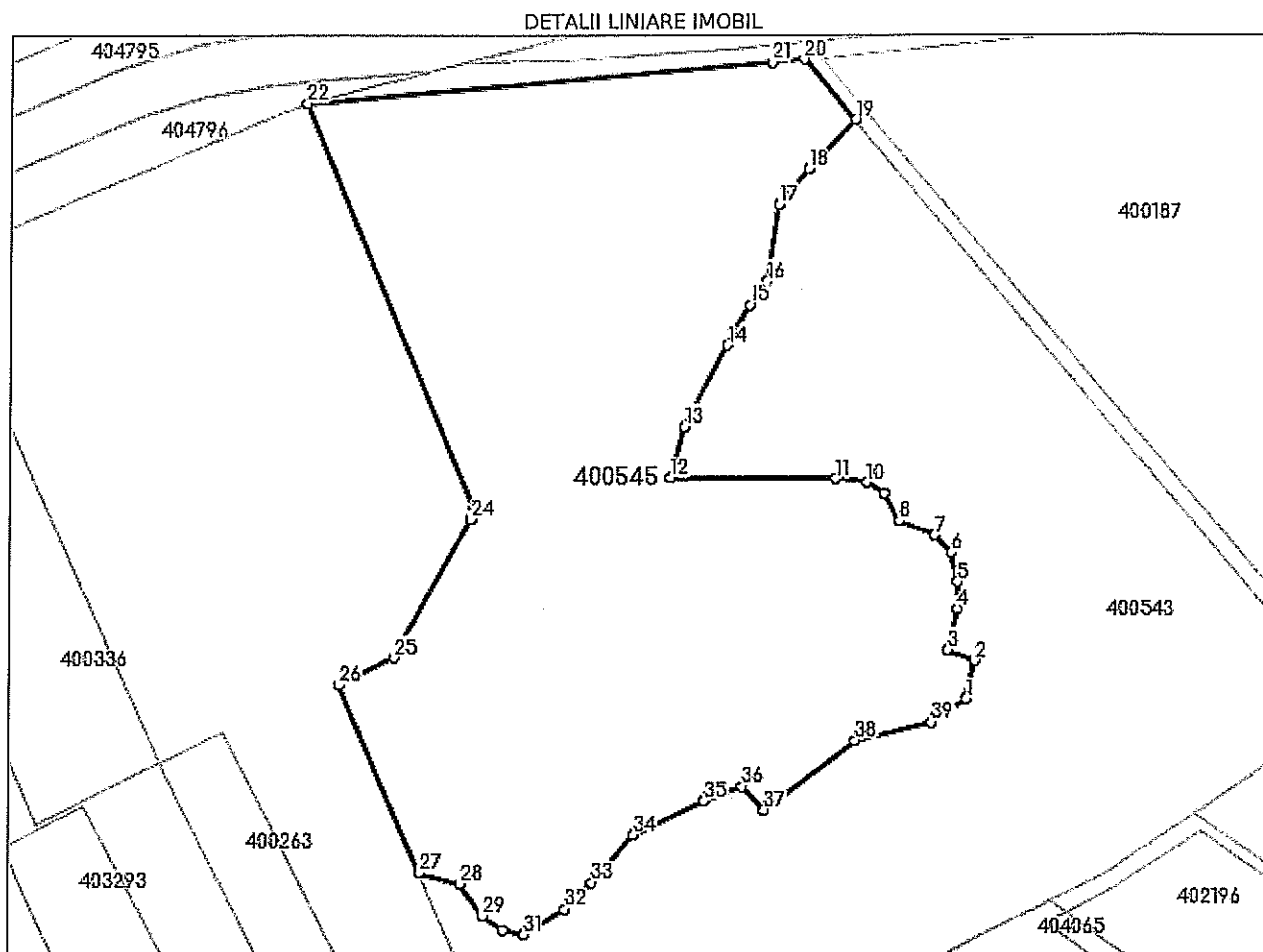
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400545	18.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape statatoare	NU	18.300	-	-	HB394	Balta în extravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.026
3	4	9.765
5	6	6.934
7	8	8.851
9	10	4.838
11	12	38.92

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	6.941
4	5	6.214
6	7	5.748
8	9	7.374
10	11	7.302
12	13	12.391

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	21.309	14	15	10.643
15	16	6.918	16	17	17.955
17	18	10.721	18	19	15.691
19	20	18.621	20	21	7.513
21	22	109.906	22	23	100.873
23	24	3.309	24	25	36.763
25	26	14.451	26	27	47.495
27	28	9.832	28	29	9.085
29	30	5.851	30	31	4.828
31	32	11.464	32	33	8.65
33	34	14.744	34	35	18.421
35	36	9.372	36	37	7.604
37	38	26.686	38	39	18.198
39	1	9.85			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 13:53



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400187 Dudeștii Noi

Nr. cerere	128525
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi: P3398/1

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400187	17.304	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33139 / 20/03/2009		
Act Notarial nr. 522, din 19/03/2009 emis de SICA MARIUS ALEXANDRU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2 2) RIȘCO ANUȚA OBSERVAȚII: ant. schimb nr. 8385/2008	A1 / B.3, B.5
73873 / 24/03/2021		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 43, din 23/03/2021 emis de ROMANU REMUS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) RIȘCO ANUȚA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RIȘCO FLORIN	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400187	17.304	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.304	398	1	-	ARABIL EXTRAVILAN

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	181.734
2	3	14.232
3	4	1.028
4	5	1.467
5	6	89.824
6	7	142.289

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	134.148

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului

Data și ora generării,

18/05/2022, 13:52



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402293 Dudestii Noi

Nr. cerere	128581
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115828016



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi: A393/1/1

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402293	5.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
211486 / 19/10/2017		
Act Notarial nr. 1165, din 18/10/2017 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) RIȘCO FLORIN, casatorit, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

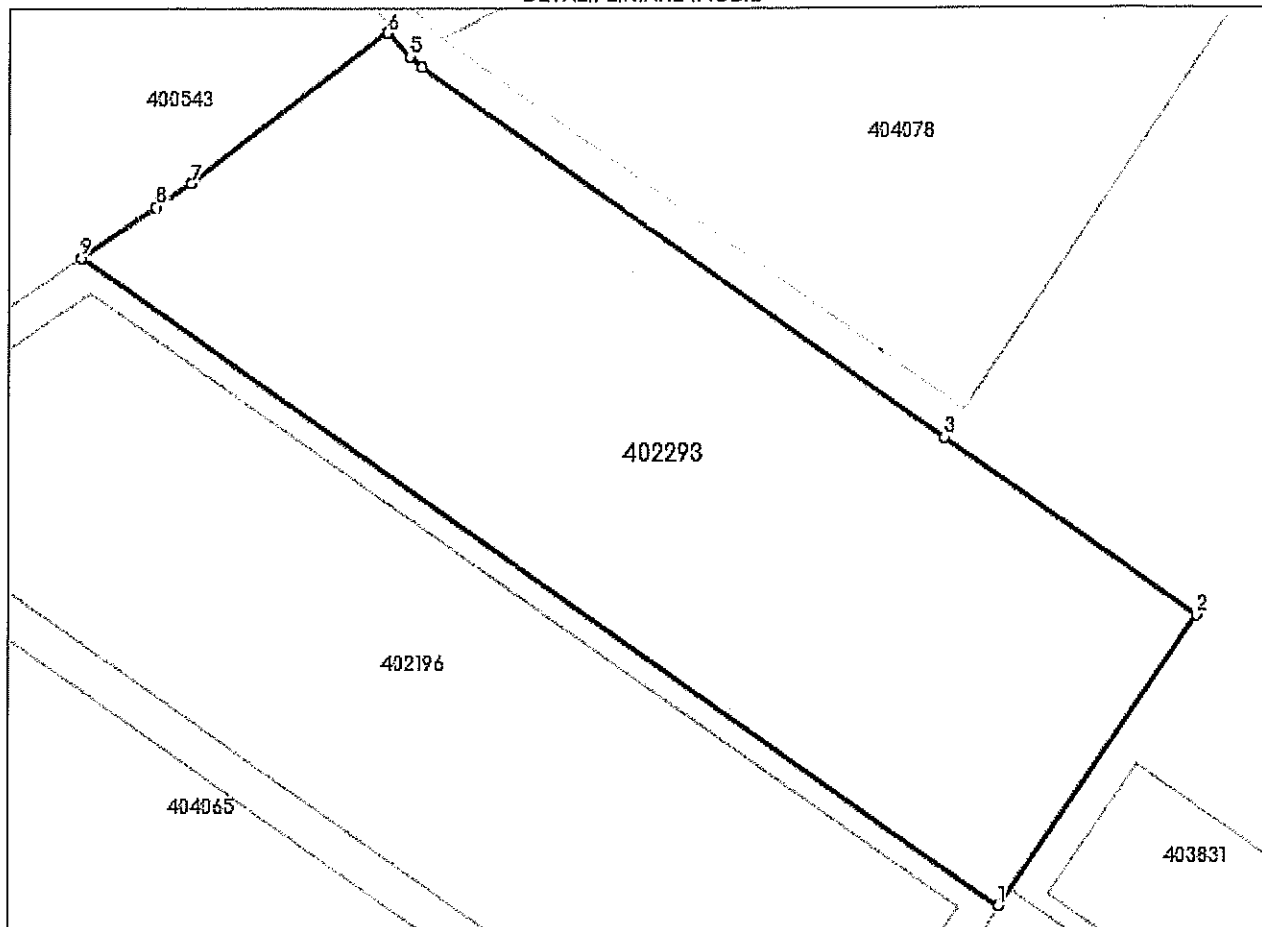
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402293	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.000	A 393/1	1		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.632
2	3	35.885
3	4	74.478
4	5	1.849
5	6	3.786
6	7	28.651

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.855
8	9	10.474
9	1	130.386

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 14:14



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400543 Dudestii Noi

Nr. cerere	128579
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. CP vechi: 2883 Dudestii Noi

Nr. cadastral vechi: A 395

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400543	18.474	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8385 / 22/01/2008		
Contract De Schimb nr. 69/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 2) RISCO ANUȚA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2883 Dudestii Noi)	A1 / B.3, B.4, B.5
73874 / 24/03/2021		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 43, din 23/03/2021 emis de ROMANU REMUS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) RISCO ANUȚA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RISCO FLORIN	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) RISCO GRIGORE-BOGDAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

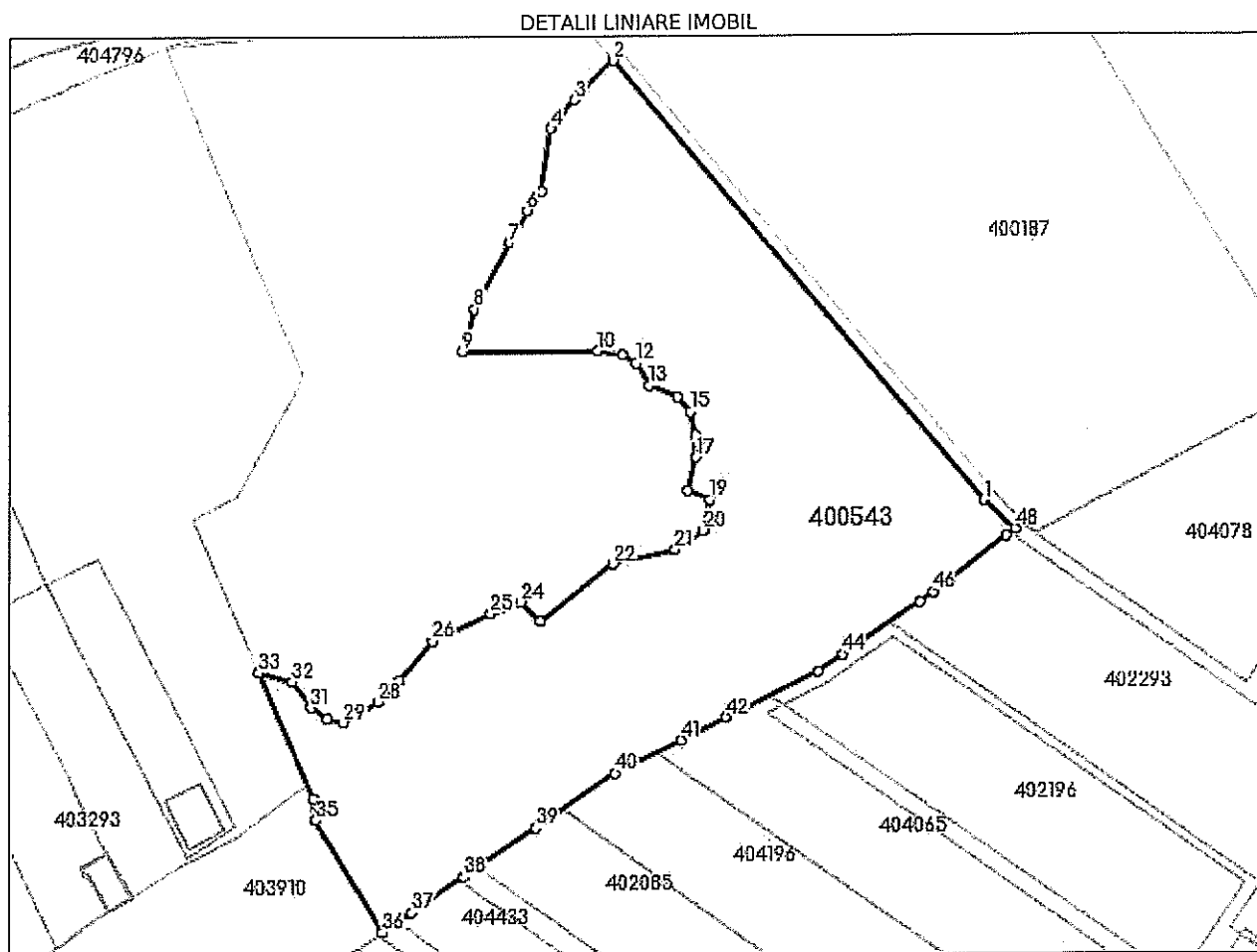
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400543	18.474	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	18.474	395	-	A 395	ARABIL EXTRAVILAN

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	165.33	2	3	15.691	3	4	10.721
4	5	17.955	5	6	6.918	6	7	10.643
7	8	21.309	8	9	12.391	9	10	38.92
10	11	7.302	11	12	4.838	12	13	7.374
13	14	8.851	14	15	5.748	15	16	6.934
16	17	6.214	17	18	9.765	18	19	6.941
19	20	9.026	20	21	9.85	21	22	18.198
22	23	26.686	23	24	7.604	24	25	9.372

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	18.421	26	27	14.744	27	28	8.65
28	29	11.464	29	30	4.828	30	31	5.851
31	32	9.085	32	33	9.832	33	34	39.209
34	35	6.244	35	36	37.214	36	37	9.963
37	38	18.163	38	39	24.758	39	40	27.839
40	41	21.205	41	42	14.424	42	43	29.694
43	44	8.498	44	45	26.703	45	46	4.855
46	47	26.313	47	48	3.363	48	1	12.155

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 14:12

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402085 Dudestii Noi

Nr. cerere	128573
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115828411



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi: A393/1/5

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402085	5.000	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93439 / 02/05/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut.sub nr.428, din 27/04/2018 emis de Rusu Camelia Domnica;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN	A1 / B.12
46886 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar Nr 210, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA; Act Notarial nr. 209, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404065 Duceștii Noi

Nr. cerere	128570
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi: A393/1/3

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404065	5.000	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
257369 / 15/12/2017		
Act Notarial nr. 1464, din 14/12/2017 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN, divorțat, bun propriu	A1 / B.5
46892 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar nr 210, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA; Act Notarial nr. 209, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj voluntar, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN, divorțat, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

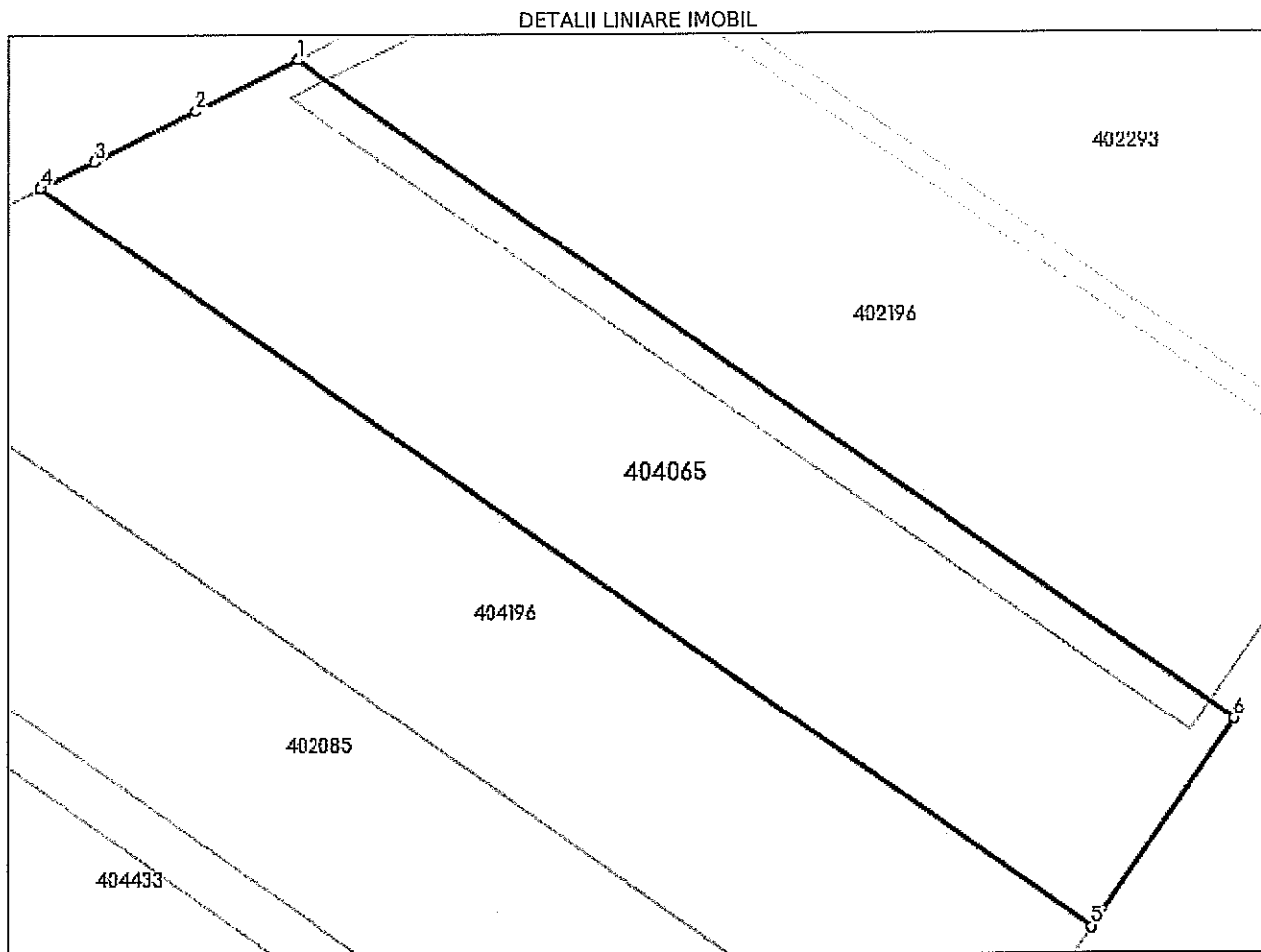
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404065	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.000	A393/1	3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.599
2	3	14.424
3	4	7.673
4	5	164.57
5	6	32.123
6	1	146.734

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 14:04



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402196 Dudestii Noi

Nr. cerere	128540
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115827526



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402196	5.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24257 / 18/02/2013		
Act Administrativ nr. 16978/15, din 11/08/1994 emis de OCPI TIMIS;		
B1	Imobil înregistrat în planul cadastral FARA LOCALIZARE CERTA datorita lipsei planului parcellar	A1
211487 / 19/10/2017		
Act Notarial nr. 1165, din 18/10/2017 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, schimb imobiliar, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN, casatorit, bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

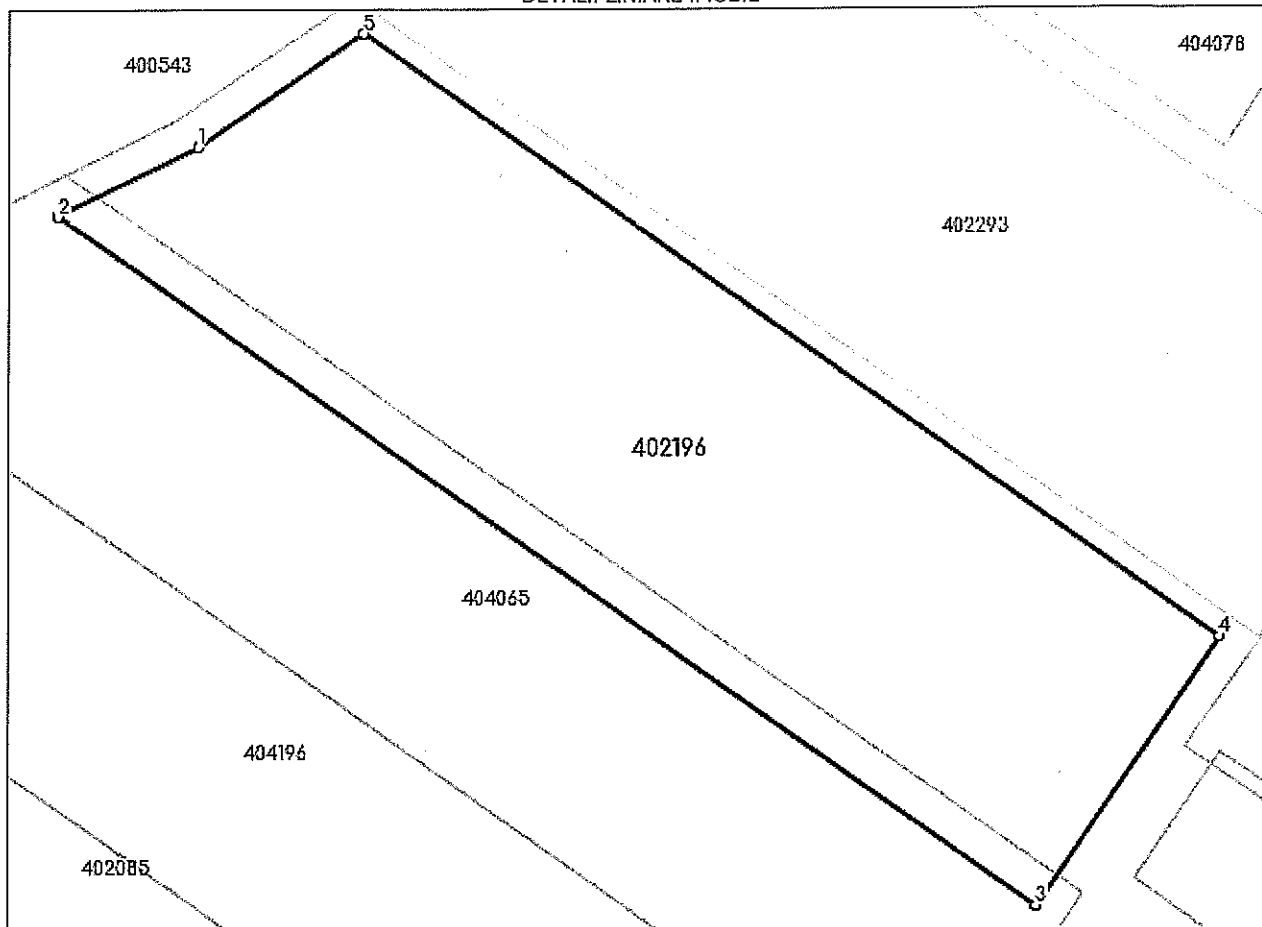
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402196	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.000	393/1	2		Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcellar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.253
2	3	140.869
3	4	38.065
4	5	123.368
5	1	23.69

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	211703	23-08-2021	24-08-2021	Rectificare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 13:56

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404196 Dudeștii Noi

Nr. cerere	128509
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115827099



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. cadastral vechi: A393/1/4

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404196	5.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105367 / 16/05/2018		
Act Notarial nr. 683, din 15/05/2018 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN, bun propriu	A1 / B.4
46910 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar Nr 210, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA; Act Notarial nr. 209, din 27/02/2020 emis de MUNTEAN DORINA LUCRETIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) RIȘCO GRIGORE-BOGDAN, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

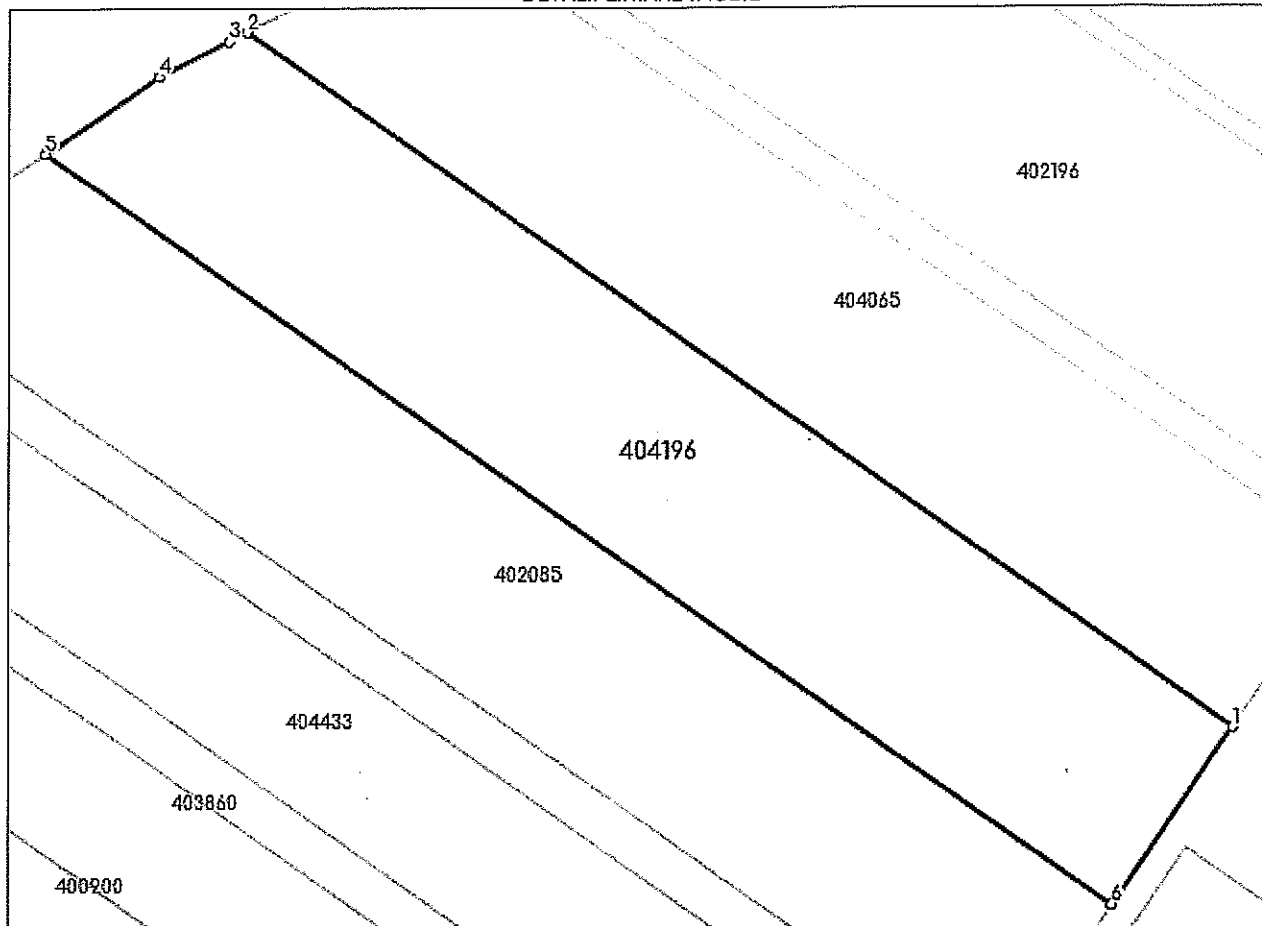
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404196	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.000	A393/1	4	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	164.57
2	3	2.783
3	4	10.748
4	5	18.505
5	6	177.876
6	1	29.103

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2022, 13:50

1. FOAIE DE CAPAT



Denumirea lucrării: **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, 404196
si 402085 - extravilan

Beneficiar: **RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO
GRIGORE BOGDAN**

Faza: **AVIZ OPORTUNITATE**

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

Proiect nr.: **401/2019**

Completare la documentatia de solicitare 10 m. 10143 din 21.09.2022

Completare la documentatie, solicitata prin adresa 10648 din 07.10.2022

2. COLECTIV DE ELABORARE

Denumirea lucrării:	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, 404196 si 402085 - extravilan
Beneficiar:	<i>RISCO GRIGORE-BOGDAN, RISCO ANUTA, RISCO FLORIN</i>
Faza:	AVIZ OPORTUNITATE
Proiectant general:	S.C. MS-CAD S.R.L.
Director:	ing. SUTEU MARIA
Nr. proiect:	401/2019
Colaboratori:	
Arhitectura:	S.C. MS-CAD S.R.L. Timisoara arh. GUTU DANIEL arh. CRASOVAN MARIUS
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. Elemente ale cadrului natural
 - 4.2.4. Circulatia
 - 4.2.5. Ocuparea terenurilor
 - 4.2.6. Echiparea tehnico-edilitara
 - 4.2.7. Probleme de mediu
 - 4.2.8. Optiuni ale populatiei
 - 4.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 4.3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 4.3.2. Valorificarea cadrului natural
 - 4.3.3. Modernizarea circulatiei
 - 4.3.4. Sistemizarea pe verticala
 - 4.3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 4.3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 4.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
 - 4.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

PIESE DESENATE

1. PAN DE INCADRARE

sc. 1:35000

pl. A-01

2. PLAN CONCEPT

sc. 1:1000

pl. A-02

4. MEMORIU DE PREZENTARE

4.1. INTRODUCERE

4.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea lucrării:	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, 404196 si 402085 - extravilan
Beneficiar:	<i>RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN</i>
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant:	S.C. MS – CAD S.R.L TIMISOARA
Proiect nr.:	401/2019

4.1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Parcela studiată se situează în partea de vest a comunei Dudești Noi și este identificat prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 404196 și 402085, teren arabil și balta - extravilan.

Inițiativa pentru realizarea acestei investiții s-a născut din dorința de a pune în valoare terenul avut în proprietate prin realizarea unei zone de agrement care să înglobeze diverse dotări și servicii aferente precum și realizarea de loturi pentru locuințe care în urma vânzării vor contribui substanțial la implementarea investiției în zona de agrement și servicii.

Obiectul lucrării constă din aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme principale:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat constând din:
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței economice a obiectivelor din zona pe baza posibilei cooperări între obiective și folosirea intensivă a terenului;
- stabilirea unor relații avantajoase în teritoriu ținându-se seama de propunerile de amenajare complexă a zonei limitrofe;
- încadrarea în rețeaua majoră de circulație.

Prezentul P.U.Z. cuprinde amplasamente în suprafața de 7,9078 ha. Terenul studiat se află în proprietatea lui RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN. Imobilele sunt libere de sarcini.

Amplasamentul studiat se învecinează la nord cu drumul județean DJ692A, la est cu zona de pasune Ps 398/2 - teren privat, arabil extravilan, la sud cu parcelele din sola A397/1- terenuri private, arabile extravilan respectiv la vest cu intravilanul localității – zona de locuințe.

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

Accesul în zona se face de pe drumul județean DJ 692A și drumul de exploatare De 396.

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate.

Pentru zona aflată în studiu s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 37 din 08.07.2020, eliberat de Primăria Comunei Dudești Noi.

Terenul se încadrează în clasa III de calitate (fertilitate).

Zona este lipsită de factori de poluare.

Mentionăm că suprafața de 7,9078 ha se va include în intravilanul localității DUDESTII NOI cu funcțiunile pentru: construirea de locuințe (zona rezidențială), servicii și zone verzi aferente locuirii.

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate.

4.1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1 : 1000. Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri de realizare a locuințelor
- H.G.R. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- G.M. 010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- La elaborarea proiectului s-au avut în vedere prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 - privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatorii teritoriale obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timis.
- H.C.J. Timis nr. 115/27.11.2008 - reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timis
- Ord. Nr. 233/2016 - Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

4.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4.2.1. EVOLUTIA ZONEI

În organizarea acestei zone, s-a ținut seama de propunerile de amenajare complexă a localității și a zonei limitrofe, reglementate anterior în alte documentații de urbanism.

4.2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată se află în partea de vest a comunei Dudești Noi la o distanță de 750 m față de centrul localității și este alipit întravilanul localității.

Terenul studiat se află delimitat pe partea de vest de o zonă existentă de locuințe (intravilan existent), în partea de nord se află drumul județean DJ 692A și apoi o zonă nouă de locuințe reglementată în PUZ avizat și în partea de est și sud cu teren arabil extravilan.

Amplasamentul studiat este identificat prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 404196 și 402085, teren arabil și balta - extravilan. Terenul studiat în suprafață de 7,90/8ha. se află în proprietatea lui RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN și este liber de sarcini.

Cea mai apropiată locuință se află la cca. 30,0m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă industrială se află la cca. 730m

Prin amplasarea zonei de locuințe se respectă distanțele minime de protecție sanitară, față de o serie de unități care ar produce disconfort și riscuri asupra sănătății conf. OMS 119/2014.

În partea centrală a amplasamentului se află o balta HB 394, în suprafață de 8938mp. În jurul baltii se va amenaja un spațiu verde de min 5.0m

În zona obiectivului propus pe o rază de cca.600m nu există activități care ar putea prezenta disconfort:

4.2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna DUDESTII NOI este situată în Campia Banatului la 13 km de municipiul Timisoara pe DN 59A, artera care face legătura între comuna DUDESTII NOI și municipiul Timisoara.

Amplasamentul studiat este liber de construcții, iar relieful nu este plan ci prezintă o declivitate bruscă de cca 8.0m.

Din punct de vedere geotehnic depozitele loessoide sunt remaniate fluat și nu reprezintă intercalatii de soluri fosile. Au alături soluri granulometrice mijlocii și mijlocii fine. Nivelul freatic general este situat între 2 și 3 metri. Stratul freatic este controlat în nisipuri ce apar sub crusta superficială. Apa freatică are nivele relativ ridicate având un caracter ușor ascensional.

Din punct de vedere seismic, localitatea DUDESTII NOI se încadrează în zona categoria D (construcții de medie importanță). Conform Normativului P 100 - 92:

Coefficient de seismicitate $K_s = 0,16$

- Perioada de colt $T_c = 0,1$ s
- Grad de seismicitate echivalent = 7,5

La fundare se va ține seama de următoarele considerente:

- se vor respecta măsurile speciale prevăzute în normativele pentru pamanturi argiloase cu contractii mari. Executia se va face într-o perioadă cu variații mici de umiditate. Locul construcției să fie protejat împotriva stagnerii apelor de ploaie. Turnarea fundațiilor se va

face imediat după executarea sapaturilor pentru a nu se pierde umiditatea, eventual se face corelarea umidității prin stropire.

Terenul bun de fundare consta din argila prafoasă.

Adâncimea de îngheț este de 0,80 m recomandându-se ca adâncimea minimă de fundare să fie de 1,00 m.

Lucrările de terasamente (sapături, umpluturi, epuizmente) se vor executa cu respectarea Normativului C 169 - 88.

Datele geotehnice de mai sus sunt valabile pentru prezentul P.U.Z., urmând ca pentru fazele următoare să se facă studii geotehnice pe amplasament în funcție de construcțiile proiectate.

Datele climatologice.

Zona prezintă o climă temperată cu influențe mediteraneene cu temperaturi medii anuale 10 – 11 grade C.

Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1, -2 grade C și în iulie de + 22, + 25 grade C. Precipitații medii de circa 600 mm anual, perioada martie – septembrie prezintă umiditatea atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) - 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de vântul de vest și sud. Viteza medie a vântului este cuprinsă între 1,2 - 3,8 m/sec.

4.2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona se face de pe drumul județean DJ692A.

Ca urmare a dezvoltării comunei Dudești Noi, prin consolidarea destinației pentru construcții de locuințe (zona rezidențială), se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie se impune analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul rural în zona studiată prin propunerea de noi străzi, astfel încât să permită dezvoltarea de noi investiții.

4.2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Folosința actuală a terenului studiat

- pe parcelele cu nr.top. 400187, 402293, 402196, 404065 și 404196 se găsește teren arabil - extravilan DUDEȘTI NOI.
- pe parcelele nr. top 400545 și 400543 se găsește o baltă de cca. 7600mp și o livadă de pomi, terenul fiind arabil - extravilan DUDEȘTI NOI.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Disfuncționalități semnalate:

- nu există drumuri de acces corespunzătoare, străzile existente fiind nemodernizate.
- lipsa dotărilor edilitare (alimentarea cu apă, canalizare și electricitate) care să permită asigurarea utilitatilor în zona și bransarea clădirilor la acestea.

4.2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată nu este dotată din punct de vedere edilitar (apă, canalizare, energie electrică, telefonie, rețea gaze naturale).

Zona studiată fiind în vecinătatea unor dezvoltări urbanistice (intravilan extins prin documentații PUZ), există posibilitatea extinderii rețelelor de utilități pentru a rezolva cerințele de confort și igienico-sanitare necesare dezvoltării investiției.

4.2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă riscuri naturale de mediu. Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

4.2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la comanda proprietarului terenului, RISCO ANUTA, RISCO FLORIN, RISCO GRIGORE BOGDAN care dorește ca în vestul localității să dezvolte o zonă pentru agrement, dotări, servicii și locuințe cu funcțiuni complementare.

Certificatul de Urbanism nr. 37 din 08.07.2020, eliberat de Primăria Comunei DUDESTII NOI, recomandă elaborarea P.U.Z. cu respectarea condițiilor prevăzute de acesta.

4.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce reprezintă teritoriul analizat, care pe parcela identificată prin CF. nr. 400545, 400543, 400187, 402293, 402196, 404065, 404196 și 402085, în suprafața totală de 7,9078ha dorește să implementeze investiția: “P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, DOTĂRI, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI.”.

Mentionăm că suprafața de 7,9078ha se va include în intravilanul localității DUDESTII NOI cu funcțiunile pentru: construirea de locuințe (zona rezidențială), servicii și zone verzi aferente locuirii.

4.3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat se definește ca o zonă agricolă având folosința de teren arabil extravilan. Pe amplasament nu există construcții. În zonele vecine sunt edificate sporadic construcții.

Relieful nu este plan, ci prezintă o declivitate de cca.8,0m în partea de sud a lacului. Se vor realiza lucrări de sistematizare pe verticală. Soluția propusă are în vedere prevederile Normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale permitând o bună însorire a fatadelor și curtilor.

Spatiile verzi și plantate sunt reglementate la un nivel de minim 20% din suprafața dezvoltării, iar conform anexei nr. 6 la RGU pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor. Coroborat cu acestea se va respecta norma de min 26 mp /locuitor spații verzi.

Regimul de înălțime al construcțiilor și procentul de ocupare al terenului este reglementat ținând cont de prevederile anexei 2 din RGU, H.C.J. Timis nr. 87/2004 și H.C.J. Timis nr. 115/27.11.2008.

- zona locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare la parter, regim de înălțime maxim P+1E+M/Er - 35%;
- zona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter P+2E+M/Er – 35%

- zona dotari, institutii publice si servicii, regim de inaltime maxim P+2E+M/Er - 40%;

Aspectul exterior recomandat al locuintelor din zona urbana cu sarpanta de tigla si zugraveli in culori deschise.

Pentru zona dotarilor de cartier, constructiile trebuie sa fie dotate cu subsoluri pentru adaposturi civile, dimensionarea acestora facandu-se in functie de populatia medie propusa in zona prin regulamentul din P.U.Z.

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

Conditile de fundare ale terenului sunt conform studiului geotehnic bune.

4.3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona este ocupata de functiuni destinate in general locuirii si functiunilor complementare.

Avand in vedere declivitatea prezenta pe sit, se va realiza o sistematizare pe verticala a drumului cu profil de 20,0m care se formeaza de-a lungul drumului de exploatare DE 396, astfel incat panta drumului sa fie cat mai accesibila si sa nu prezinte riscuri de alunecare.

Avand in vedere prezenta lacului si dorinta de conservare cat mai mare a zonei verzi din jurul lacului se propune ca DS17 din intravilan sa nu continue pe langa lacul existent, ci se va pastra ca o zona verde amenajata tip agrement in jurul lacului. Circulatia principala in cadrul zonei este gandita sa se dezvolte de-a lungul drumului de exploatare DE393/2 si a drumului de exploatare DE 396, care se vor dezvolta prin strazi cu profil stradal de 16,0m si respectiv 20,0m.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998).

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 20,00m, 12,00 m si 16,00 m.

In vederea dezvoltarii urbane viitoare s-a propus dezvoltarea drumurilor existente cat si crearea de noi artere in zona avand urmatoarele profile stradale:

Profilul transversal tip **20,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 5,00 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 5,00 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **12,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 1,50 m
- parte carosabila 2x3,00 m;
- zona verde 1,50 m
- trotuar 1,50 m

Profilul transversal tip **16,00 m** consta din urmatoarele:

- trotuar 1,50 m
- zona verde 3,00 m
parte carosabila 2x3,50 m;
- zona verde 3,00 m
- trotuar 1,50 m

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.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii accesului rutier, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

4.3.4. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor caselor de locuit si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

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

Prin propunerea de mobilare a acestui teren s-a urmarit

- incadrarea organica a zonei studiate in structura localitatii. Astfel s-a avut in vedere amplasarea locuintelor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- s-a cautat gruparea anumitor obiective in mici zone functionale care prin tratare, importanta, amplasare 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 General de Urbanism si a anexelor aferente.

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 max.	CUT max.	Regim de inaltime maxim	H cornisa maxim	H coama maxim
Zona locuinte unifamiliale cu max. 2 apartamente/parcela	35%	0,90	P+1E+M/ Er	max. 8 m	max. 12 m

Zona locuinte colective cu functiuni complementare la parter	35%	1,20	P+2E+M/ Er	max.12m	max.15m
Zona dotari, institutii publice si servicii cu locuire la nivele superioare	40%	1,50	P+2E+Er/ M	max 12 m	max 15 m

BILANT TERITORIAL		
Zone functionale	Suprafata (S)	procent din S
Total zona studiata	7,9078 ha	100 %
Zona locuinte individuale cu functiuni complementare	2,9380 ha	37,15 %
Zona locuinte colective cu functiuni complementare	0,6138 ha	7,76%
Zona dotari, institutii publice si servicii cu locuire la nivelele superioare	0,8440 ha	10,67 %
Teren gospodarire (aferenta infrastructurii edilitare – lac)	0,1207 ha	1,52%
Zone verzi amenajate, plantatii protectie si lac de agrement	1,9883 ha	25,15 %
Drumuri, trotuare, alei, parcaje	1,4030 ha	17,75%

4.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

OBIECTUL LUCRARII

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare executia extinderilor de rețele și bransamentelor la utilități. Toate costurile privind extinderilor și bransamentelor vor fi suportate de către beneficiar.

1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va face prin intermediul bransamentelor individuale de apă pentru fiecare imobil, cu bransare la conducta de apă din PEHD, Dn 160 propusa pentru extindere, din rețeaua existenta a localitatii Dudestii Noi.

Pe rețeaua de apă propusa au fost prevazuti si 12 hidranti de incendiu care servesc la alimentarea masinilor de pompieri pentru stingerea unui eventual incendiu si pentru spalarea rețelei de apă.

Pentru fiecare parcela se prevede cate un bransament de apă. Caminele de apometru se vor amplasa la max. 1 m de limita de proprietate.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 75.24\ m^3 / zi = 0.87\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 86.52m^3 / zi = 1.005\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.778\ m^3 / h.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu bransare la conductele de apă existente a localității Dudestii Noi.

2. Canalizare

a. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul racordurilor de canal din tuburi PVC-KG, SN8, De 160x3.7 mm, cu racordare la canalizarea loc. Dudestii Noi, prin extinderea rețelei de canal cu PVC – KG, SN 8, De 315. Caminele de racord se vor amplasa la max. 1m de

limita de proprietate. Pentru intretinerea rețelei de canal, pe traseu s-au prevăzut camine de vizitare la schimbarea direcției și la max. 60 m.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 75.24 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.87 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 86.52 \text{ m}^3 / \text{zi} = 1.005 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.778 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

b. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe străzile și parcajele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute prin decantor-separator de hidrocarburi având $Q_{min.}$ 15 l/s, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus cu un volum de $V=50\text{mc}$.

Din bazinul de retenție apa pluvială convențional curată va fi pompata controlat la minim 30 minute după ploaia torentială în balta existentă HB 394.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jghebururi și burlane sunt direcționate la bazinul de retenție de 5mc propus pentru fiecare parcelă și se folosesc la udatul zonelor verzi

3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propun bransamente la energia electrică, racordat la sursă SC ENEL ENERGIE SA.

Toate aceste lucrări se proiectează de SC ENEL ENERGIE SA și se realizează de către firme atestate de ANRE. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În localitate nu există rețele de gaze naturale.

5. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

6. TELECOMUNICATII

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zonă (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

7. Retea TV

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu subteran sau aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la

care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

4.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Conform tendintei ascendente a pietei imobiliare pentru achizitionarea de terenuri sau constructii pentru locuinte, precum si a intentiei administratiei publice ca pe terenurile avute in proprietate intentioneaza sa implementeze proiecte ce au ca scop crearea de noi zone rezidentiale cu dotari aferente, se considera oportuna intentia beneficiarilor pentru parcelarea terenului avut in proprietate in scopul reglementarii acestora pentru construirea de locuinte si dotari aferente, care impreuna cu investitiile viitoare va contribui la ocuparea coerenta a extravilanului.

4.5 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

ALIMENTARE CU APA

Extinderea retelei de alimentare cu apa se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de alimentare cu apa se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

CANALIZARE MENAJERA

Dupa realizarea retelei de canalizare in zona amplasamentului, in cazul in care sunt necesare lucrari de extindere a retelei de canalizare, acesta se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Solutile proprii privind colectarea, epurare si vidanjarea bazinelor septice se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de alimentare cu apa se va suporta de catre proprietarii constructiilor.

CANALIZARE PLUVIALA

Realizarea retelei de ape pluviale cu toate echipamentele aferente functionarii se va realiza pe cheltuiala investitorului

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Extinderea retelei de alimentare cu energie electrica se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de alimentare cu apa se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

DEZVOLTAREA DRUMURILOR SI REALIZAREA DE ARTERE NOI.

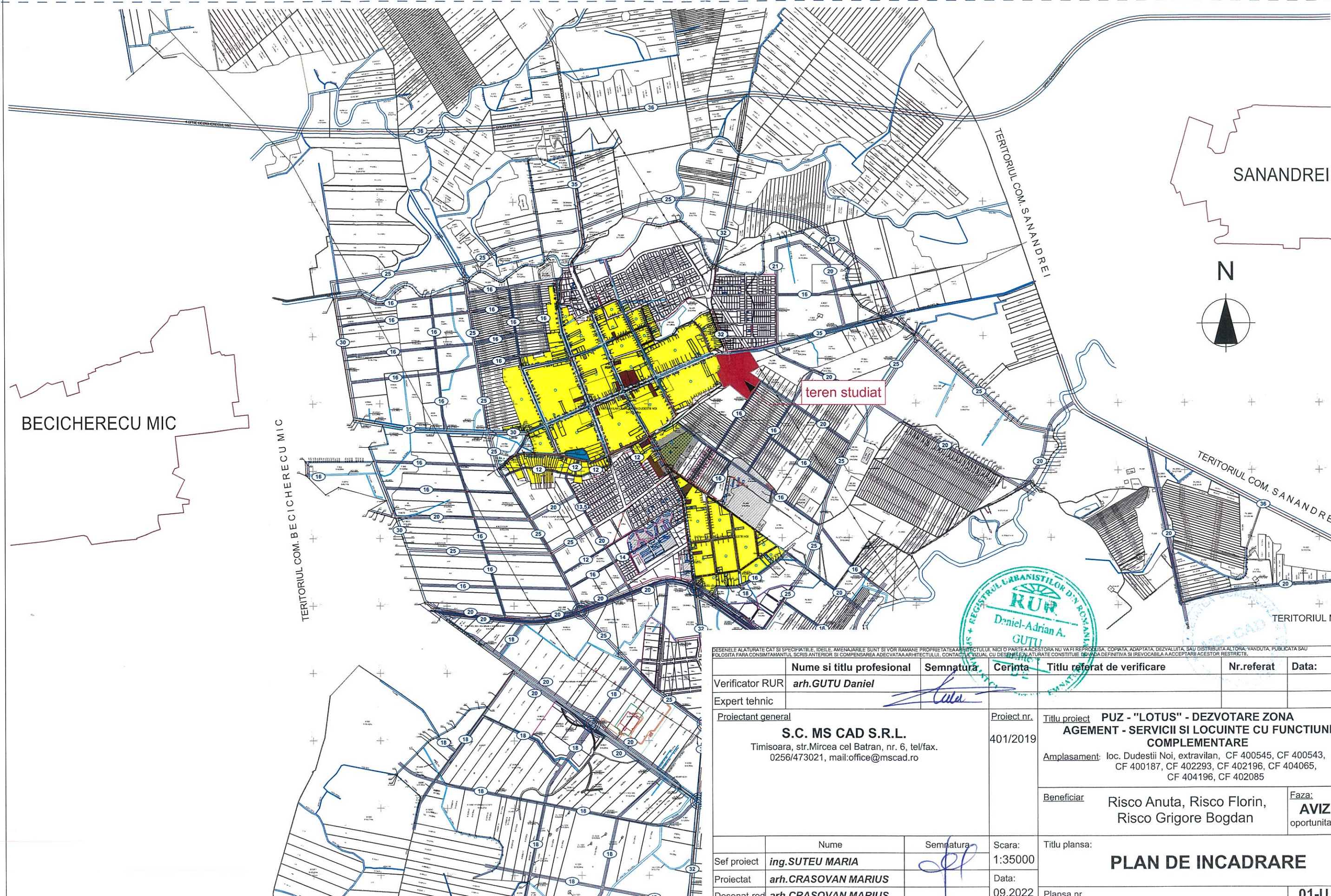
Investitorul isi asuma toate cheltuielile privind dezvoltarea drumurilor si realizarea de artere noi care sunt prevazute prin documentatia P.U.Z. aprobata si se incadreaza in teritoriul reglementat.



Intocmit,
arh. Gutu Daniel

"LOTUS" - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT - SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

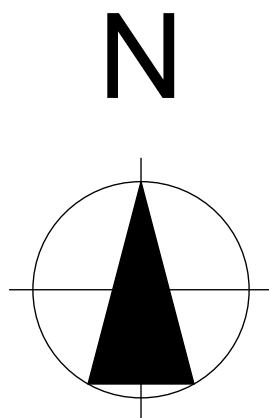
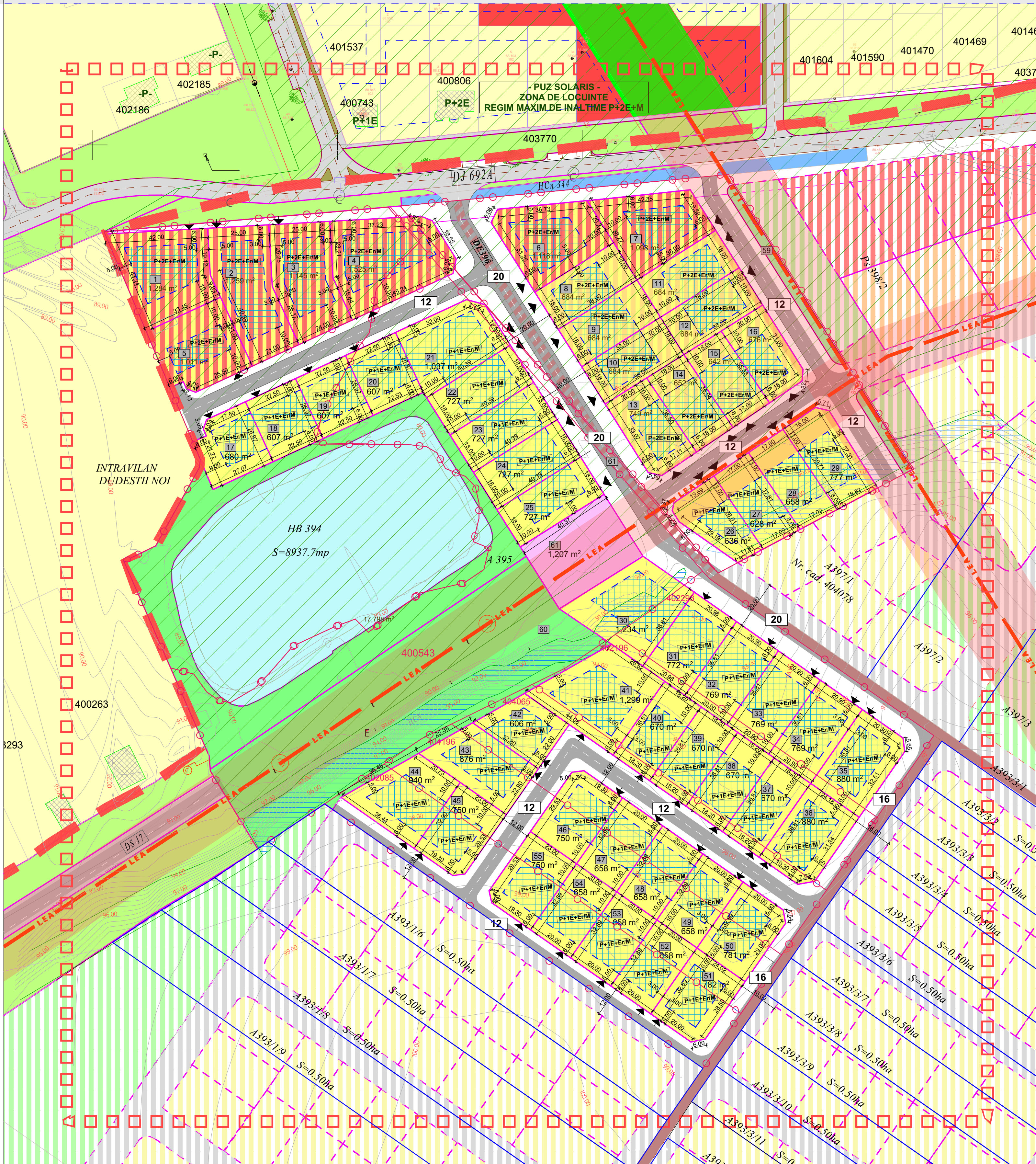
- PUZ



DESENLE ALATURATE CAT SI SPECIFICATIILE, IDEILE, AMENAJARILE SUNT SI VOR RAMANE PROPRIETATEA ARHITECTULUI. NICI O PARTE A ACESTORA NU VA FI REPRODUSA, COPIATA, ADAPTATA, DEZVALUITA, SAU DISTRIBUITA ALTOIA, VANDUTA, PUBLICATA SAU FOLOSITA FARA CONSENTAMANTUL SCRIȘ ANTERIOR SI COMPENSAREA ADECVATAA ARHITECTULUI. CONTACTUL VIZUAL CU DESENLE ALATURATE CONSTITUIE DOVADA DEFINITIVA SI IREVOCABILA A ACCEPTARII ACESTOR RESTRICTII.					
Nume si titlu profesional	Semnatura	Cerinta	Titlu referat de verificare	Nr. referat	Data:
Verificator RUR	arh. GUTU Daniel				
Expert tehnic					
Proiectant general	S.C. MS CAD S.R.L. Timisoara, str. Mircea cel Batran, nr. 6, tel/fax. 0256/473021, mail: office@mscad.ro		Proiect nr.	Titlu proiect PUZ - "LOTUS" - DEZVOTARE ZONA AGREMENT - SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: loc. Dudestii Noi, extravilan, CF 400545, CF 400543, CF 400187, CF 402293, CF 402196, CF 404065, CF 404196, CF 402085	
			Beneficiar	Risco Anuta, Risco Florin, Risco Grigore Bogdan	
			Faza:	AVIZ oportunitate	
Sef proiect	ing. SUTEU MARIA	Semnatura	Scara:	Titlu plansa:	
Proiectat	arh. CRASOVAN MARIUS		1:35000	PLAN DE INCADRARE	
Desenat-red	arh. CRASOVAN MARIUS		Data:	Plansa nr.	
			09.2022	01-U	

"LOTUS" - DEZVOLTARE ZONA
AGREMENT - SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- PUZ



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TERITORIU STUDIAT
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA JURIDICA IMOBILE
- CONTUR DRUMURI CONFORM RIDICARI TOPOGRAFICE
- LEA
- TRASEU LEA 20kV
- STALP BETON LINIE ELECTRICA
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- DRUM EXISTENT
- De
- DRUM DE EXPLOATARE
- DRUM DE EXPLOATARE REGLEMENTAT
- HCn
- CANAL DE DESECARE
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20 kV
- ZONA PROTEJATA - ROSCIO277 BECICHERECUL MIC
- PROFIL STRADAL PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE

- ZONA DE LOCUINTE - INTRAVILAN
- ZONA DE SERVICII - INTRAVILAN

ZONE FUNCTIONALA REGLEMENTATA

- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER - PROPUSA (max. P+1E+M/Er - maxim 2 unitati locative)
- SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSA (max. P+2E+M/Er - maxim 4 unitati locative)
- SUBZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE , CU LOCUIRE (max. P+2E+M/Er - maxim 6 unitati locative)
- TEREN GOSPODARIRE (AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE - LAC)
- ZONE DE SPATII VERZI
- LAC DE AGREMENT
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII (aliniamente/retrageri)
- DRUMURI PROPUSE

ZONE FUNCTIONALA ANALIZATA(perspective de dezvoltare)

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE DOTARI

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte cu functiuni complementare	35%	0.9	P+1E+M/Er	max.8m	max.12m
Zona locuinte colective cu functiuni complementare	35%	1.20	P+2E+M/Er	max.12m	max.15m
Zona dotari si servicii cu locuire	40%	1.50	P+2E+M/Er	max.12m	max.15m

BILANT TERITORIAL				
	Zone functionale	Suprafata	Procent	Nr.parcele
	Zona locuinte cu functiuni complementare	2,9380ha	37,15%	39 parcele
	Zona locuinte colective cu functiuni complementare	0,6138ha	7,76%	9 parcele
	Zona dotari si servicii publice cu locuire la nivelele superioare	0,8440ha	10,67%	7 parcele
	Teren gospodarie (aferinta infrastructurii edilitare - lac)	0,1207ha	1,52%	1 parcela
	Zona spatii verzi cu lac de agrement	1,9883ha	25,15%	1 parcela
	Drumuri, alei si trotuare	1,4030ha	17,75%	1 parcela
	TOTAL	7,9078ha	100%	

Nume si titlu profesional		Semnatura	Cerinta	Titlu referat de verificare	Nr.referat	Data:
Verificator RUR	arh.GUTU Daniel					
Expert tehnic						
Proiectant general	S.C. MS CAD S.R.L. Timisoara, str.Mircea cel Batran, nr. 6, tel/fax. 0256/473021, mail:office@mscad.ro		Proiect nr. 401/2019	Titlu proiect PUZ - "LOTUS" - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT - SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
				Amplasament	loc. Dudestii Noi, extravilan, CF 400545, CF 400543, CF 400187, CF 402293, CF 402196, CF 404065, CF 404196, CF 402085	
				Beneficiar	Risco Anuta, Risco Florin, Risco Grigore Bogdan	Faza: AVIZ oportunitate
Sef proiect	ing.SUTEU MARIA		Scara: 1:1000	CONCEPTUL PROPUSE functiuni, vecinatati, accese si utilitati		
Proiectat	arh.CRASOVAN MARIUS		Data: 09.2022			
Desenat-red	arh.CRASOVAN MARIUS		Planşa nr.			



Nr. 11079 din 21.10.2022

RAPORTUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind consultarea publicului în etapa elaborării intenției privind
Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism elaborat pentru
„P.U.Z. LOTUS - DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT – SERVICII ȘI LOCUINȚE CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan sat Dudeștii Noi, jud. Timiș

Etapa: Aviz de Oportunitate

P.U.Z. LOTUS – DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Parcelele de teren sunt amplasate în județul Timiș, com. Dudeștii Noi, sat Dudeștii Noi, extravilan, în suprafață totală de 79 078 mp, proprietari: Rișco Anuța, Rișco Florin și Rișco Grigore-Bogdan.

- CF 400545 Dudeștii Noi, nr. cad. 400545, în suprafață de 18 300 mp;
- CF 400187 Dudeștii Noi, nr. cad. 400187, în suprafață de 17 304 mp;
- CF 402293 Dudeștii Noi, nr. cad. 402293, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 400543 Dudeștii Noi, nr. cad. 400543, în suprafață de 18 474 mp;
- CF 402085 Dudeștii Noi, nr. cad. 402085, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 404065 Dudeștii Noi, nr. cad. 404065, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 402196 Dudeștii Noi, nr. cad. 402196, în suprafață de 5 000 mp;
- CF 404196 Dudeștii Noi, nr. cad. 404196, în suprafață de 5 000 mp;

Obiectiv: ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

Beneficiar: Rișco Anuța, Rișco Florin și Rișco Grigore-Bogdan

Detalii privind metoda utilizată pentru informarea și consultarea publicului:

În conformitate cu Ordinul 2701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, pentru etapa Aviz de Oportunitate, **cetățenii au fost invitați să transmită observații în scris** la Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, Cal. Becicherecului, nr. 29, sat Dudeștii Noi, com. Dudeștii Noi, jud. Timiș sau la adresa de e-mail primariadudestiinoi@yahoo.com, cu referire la documentația de urbanism, PUZ, disponibilă la sediul Primăriei Dudeștii Noi sau pe site-ul Primăriei Comunei Dudeștii Noi <https://pcdn.ro/dudestii-noi/>, în perioada **21.09.2022-30.09.2022**.

Beneficiarul documentației de urbanism supusă spre consultare, a amplasat un panou pe una dintre parcelele care a generat planul urbanistic zonal, iar biroul de urbanism a amplasat 2 (două) panouri la sediul Primăriei Comunei Dudeștii Noi (1 panou la avizierul interior și 1 panou la avizierul exterior).

Au fost notificați cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile documentației de urbanism PUZ, prin notificare expediată prin poștă sau înmănată personal. Au fost notificați 21 de proprietari, prin **notificarea cu nr. 10354 din 29.09.2022**, având ca termen de transmis în scris observații, 5 zile calendaristice de la data primirii notificării.

La **întâlnirea cu proiectantul**, S.C. MS-CAD S.R.L., care a avut loc în data de **luni, 03.10.2022**, la sediul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, la ora 13:00, au participat 13 persoane: beneficiarul documentației de urbanism, proiectantul documentației de urbanism, responsabilul biroului de urbanism din cardul primăriei, primarul comunei, viceprimarul comunei, secretarul general al comunei, 2 vecini direct afectați de propunerile PUZ și 5 cetățeni ai comunei Dudeștii Noi. La această întâlnire s-a avut în discuție regimul de înălțime din proximitatea drumului județean, prin care **s-a solicitat reducerea regimului de înălțime** de P+3E+Er/M, iar beneficiarul documentației de urbanism a fost de acord cu reducerea regimului de înălțime a subzonei la P+2E+Er/M. S-a luat în discuție continuarea drumului din vatra veche a localității și realizarea unei centuri ocolitoare, str. Carpați, unde părerile cetățenilor au fost împărțite între a continua acest drum și între a nu fi continuat (2 cetățeni au susținut continuarea acestui drum). Pentru acest aspect, beneficiarul cu proiectantul documentației de urbanism nu au ajuns la un consens cu cetățenii care solicitau continuarea acestui drum. Un vecin direct afectat de propunerile PUZ, a avut o întrebare cu referire la lărgirea în viitor a DE396 și a terenului care va fi nevoit să îl cedeze în cazul dezvoltării ulterioare a zonei, la această întrebare s-au adus clarificări de către proiectantul documentației de urbanism.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea cetățenilor cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. LOTUS – DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT – SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan sat Dudeștii Noi, jud. Timiș :

- Contestație colectivă a locuitorilor și proprietarilor din comuna Dudeștii Noi, înregistrată cu nr. 10422 din 30.09.2022;
- Sesizarea vecinilor, înregistrată cu nr. 10465 din 03.10.2022;
- Contestație vecin direct afectat, înregistrată cu nr. 10474 din 04.10.2022;
- A fost depusă o contestație la contestația colectivă a locuitorilor și proprietarilor din comuna Dudeștii Noi, înregistrată cu nr. 10422 din 30.09.2022, de către beneficiarul documentației de urbanism, înregistrată cu nr. 10544 din 05.10.2022;
- Au fost depuse declarații de cerere pentru a fi retrase semnături de pe lista semnăturilor atașată la contestația colectivă a locuitorilor și proprietarilor din comuna Dudeștii Noi, înregistrată cu nr. 10422 din 30.09.2022, declarații înregistrate cu nr. 10545 din 05.10.2022, nr. 10546 din 05.10.2022, nr. 10547 din 05.10.2022, nr. 10548 din 05.10.2022, nr. 10549 din 05.10.2022, 10550 din 05.10.2022, nr. 10551 din 05.10.2022 și nr. 10552 din 05.10.2022.

Având în vedere **contestația colectivă a locuitorilor și proprietarilor din comuna Dudeștii Noi**, înregistrată cu **nr. 10422 din 30.09.2022**, **s-a solicitat fundamentarea contestației** colective prin solicitarea cu **nr. 10650 din 07.10.2022**, având termen de răspuns 10 zile calendaristice, la care s-a răspuns prin adresa înregistrată cu **nr. 10879 din 14.10.2022**.

Având în vedere **contestația vecin direct afectat**, înregistrată cu **nr. 10474 din 04.10.2022**, **s-a solicitat fundamentarea contestației** colective prin solicitarea cu **nr. 10651 din 07.10.2022**, având termen de răspuns 10 zile calendaristice, la care s-a răspuns prin adresa înregistrată cu **nr. 10971 din 19.10.2022** (care a fost primită pe e-mailul primariadudestiinoi@yahoo.com în data de 18.10.2022).

Având în vedere **contestația colectivă a locuitorilor și proprietarilor din comuna Dudeștii Noi**, înregistrată cu **nr. 10422 din 30.09.2022**, **sesizarea vecinilor**, înregistrată cu **nr. 10465 din 03.10.2022**

și contestația vecin direct afectat, înregistrată cu nr. 10474 din 04.10.2022, s-a solicitat răspunsul proiectantului la aceste sesizări, prin solicitarea cu nr. 10649 din 07.10.2022, având termen de răspuns 10 zile calendaristice, la care s-a răspuns de către proiectantul S.C. MS-CAD S.R.L. prin adresa înregistrată cu nr. 10908 din 17.10.2022.

Conform răspunsului proiectantului S.C. MS-CAD S.R.L. prin arh. Guțu A. Daniel, înregistrat cu nr. 10908 din 17.10.2022, s-au prezentat următoarele:

”

A. In urma contestatilor inaintate privind consultarea publica a documentatiei PUZ “LOTUS” - DEZVOLTARE ZONA AGREMENT, SERVICII SI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - DUDESTII NOI, depuse in vedere obtinerii avizului de oportunitate, va raspundem punctual la fiecare sesizarile:

I. RASPUNS LA SESIZAREA CETATENILOR CU NR. 10422/30.09.2022:

1. De prevederile legii privind dreptul de proprietate garantat de art.44 (alin. 1-3) din Constitutia Romaniei, precum si art. 1 al Protocolului nr.1 la Conventia Europeana a Dreptului Omului, beneficiaza si beneficiarul PUZ, astfel, prin propunerile PUZ nu se aduc atingerea dreptului de proprietate si nu se genereaza situatii care sa duca la ingradirea dreptului sau accesul la proprietate. Demersurile initiale prin documentatia PUZ, respecta in totalitate “Ghidul de elaborare si continutul cadru al PUZ”, si nu se propun modificari ale situatiei actuale pentru parcelele existente din afara PUZ.

2. Documentatia PUZ-ului este intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare si cu Planurile urbanistice avizate in zona. Referitor la Master plan pentru judetul Timis, nu avem cunostinta nu avem cunostinta asupra unei astfel de documentatii cu referire la localitatea Dudestii Noi, iar prin PATJ - Timis, nu se face referiri la regimul de inaltime, zonificare sau dezvoltarea inspre extravilan a strazii Carpati: prevederile PATJ - Timis facand referire doar la dezvoltarea drumului comunal DC 45, actual drum judetean DJ 692A (Calea Sanandreiului).

3. PUZ-ul isi doreste extinderea zonei de locuinte existente, lucru care este necesar si benefic fiecarei comune din apropierea orasului Timisoara. Documentatia PUZ este initiata de catre persoane fizice, proprietarii ai terenurilor vizate a fi reglementate, dreptul acestora de a folosi acest teren este un drept constitutional, asa cum este invocat prin punctul 1 a contestatiei. In acest sens s-a obtinut Certificatul de urbanism nr. 62/29.06.2018, 37/08.07.2020, precum si Avizul de Oportunitate nr. 1/23.04.2019, documente care au stat la baza obtinerii avizelor necesare intocmirii PUZ. Regimul de inaltime existent in zona este: P, P+M, P+IE si chiar P+IE+M. Propunerea PUZ prevede dea lungul drumului judetean DJ692A, un regim maxim de inaltime de P+3E+Er/M, situatie ce respecta prevederile art. 32, alin. (5), lit. a) a Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

4. Documentatia PUZ s-a intocmit in conformitate cu prevederile art. 47 a Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, iar documentatia inaintata - faza Studiu oportunitate - respecta prevederile art. 32, alin. (3) si (4) a aceleiasi Legii.

a. Fundamentarea elaborarii PUZ are la baza, dreptul garantat beneficiarului/dezvoltatorului de a se folosi de terenul aflat in proprietate, in aceasta faza ne fiind necesare, studii de fundamentare, certificatul de urbanism, avizul initial de oportunitate si prevederile emise de acestea, precum si documentatiile elaborate si aprobate ce vizeaza dezvoltarea localitatii, toate au stat la baza intocmirii temei inaintate prin acest proiect.

De asemenea se constata ca evolutia intravilanului, in partea est a localitatii s-a desfasurat doar in zona de nord a drumului judetean, astfel se considera oportuna si echidistanta extinderea in continuare a intravilanului in partea de sud a drumului judetean

- b. Impactul asupra populatiei, poate fi numai benefic, deoarece propunerea PUZ urmareste tendintele de dezvoltare ale localitatii, situatie confirmata si de dezvoltarile noi care sunt sustinute atat de catre primaria comunei Dudestii Noi cat si de locatarii acestei localitati.*
- c. Pentru aceasta solutie primaria comunei Dudestii Noi a emis Avizul de oportunitate nr. 1 din 23.04.2019, reluarea acestei procedurii fiind initiate la Consiliul Judetean Timis.*
- d. Propunerea traseelor strazilor s-a facut tinand cont de drumurile existente pentru care se propun noi prospecte stradale cu latime de 16 m si 20, precum si crearea de noi artere cu prospect stradal de 12 m, astfel oferind tuturor loturilor nou create posibilitatea de a beneficia de acces dintr un drum public si fara a stanjenii sau bloca circulatia sau accesurile la parcelele existente din intravilan.*
- e. Situatia propusa in ceea ce priveste strada Carpati, nu modifica in niciun fel situatia actuala in care terenul cu balta, propus a se transforma in zona de agrement, confera un cap de perspectiva strazii cu unui obiectiv care, consideram, aduce un aport benefic zonei respective. Deasemenea "drumul" care se presupune ca traversa terenul cu balta, nu are la baza un document prin care sa fie inregistrat sau care sa ii ateste existenta, acesta fiind doar o poteca care traversa o proprietate.*
- f. Retelele de utilitati pentru zona nou constituita se propune a se realiza, asa cum si documentatia o prezinta, prin extinderea retelelor existent (apa, canalizare si energie electrica) lucrari ce vor fi suportate de catre beneficiarul/dezvoltatorul PUZ, care se vor rezolva in acord cu avizele emise de catre operatorii de retele (Aquatorontal S.R.L. si E-Distributie Banat S.A.) si fara a aduce un prejudiciu infrastructurii existente.*
- g. Considerand cele inaintate, privind spatiile verzi, prin propunerea PUZ se va prevedea pentru zona rezidentiala un minimum de 5% zona verde respectiv pentru zona de agrement se va organiza un minimum de 25% zona verde (conform Anexei nr. 6 a RGU aprobate prin HG 525/1991 si a Certificatului de urbanism nr.38 din 8.07.2008 emis de catre primaria comunei Dudestii Noi), situatie expusa prin planșa nr. 02-U "CONCEPTUL PROPUS".*
- h. Pentru propunerea regimului de inaltime a cladirilor de pe calea Sanadreiului respectiv drumul judetean DJ 692, s-a luat in considerare regimul existent de pe aceasta strada a cladirilor din intravilan (P-P+1E) cat si a celor din intravilanul extins de vis-a-vis (zona Solaris 1) unde regimul de inaltime variaza de la P pana la P+2E in considerare prevederilor art. 47, alin. (5), a Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul.*

II. RASPUNS LA SESIZAREA CETATENILOR CU NR. 10465/03.10.2022:

Pentru propunerea regimului de inaltime a cladirilor de pe calea Sanadreiului respectiv drumul judetean DJ 692, s-a luat in considerare regimul existent de pe aceasta strada a cladirilor din intravilan (P-P+1E) cat si a celor din intravilanul extins de vis-a-vis (zona Solaris 1) unde regimul de inaltime variaza de la P pana la P+2E in considerare prevederilor art. 47, alin. (5), a Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

III. RASPUNS LA SESIZAREA CETATENILOR CU NR. 10474/04.10.2022:

Propunerea traseelor strazilor s-a facut tinand cont de drumurile existente pentru care se propun noi prospecte stradale cu latime de 16 m si 20, precum si crearea de noi artere cu prospect stradal de 12 m, astfel oferind tuturor loturilor nou create posibilitatea de a beneficia de acces dintr-un drum public si fara a stanjenii sau bloca circulatia sau accesurile la parcelele existente din intravilan.

Documentatia PUZ-ului este intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare si cu Planurile urbanistice avizate in zona. Referitor la Master plan pentru judetul Timis, nu avem cunostinta de el, iar in PATJ - nu face referiri cu privire la regimul de inaltime, zonificare sau dezvoltarea continuitatii strazii Carpati din localitatea Dudestii Noi, prevederi ale PATJ existand doar pentru dezvoltarea fostei DC 45, actual DJ 692A (Calea Sanandreiului).

Pentru propunerea regimului de inaltime a cladirilor de pe calea Sanandreiului respectiv drumul judetean DJ 692, s-a luat in considerare regimul existent de pe aceasta strada a cladirilor din intravilan (P-P+1E) cat si a celor din intravilanul extins de vis-a-vis (zona Solaris 1) unde regimul de inaltime variaza de la P pana la P+2E in considerare prevederilor art. 47, alin. (5), a Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

B. Avand in vedere cele expuse de mai sus si a contestatilor depuse se revine asupra propunerii de urbanizare prin:

- amenajarea unei zone verzi in suprafata de minimum 5% zona verde destinata zonei rezidentiale, amenajarea de minimum 25% zona verde in zona de agrement propusa;
- reducerea regimului de inaltime de la P+3E+M/Er la P+2E+M/Er pentru cladirile de pe calea Sanandreiului respectiv drumul judetean DJ 692."

Având în vedere faptul că s-a parcurs procedura de informarea și consultarea publicului în etapa elaborării intenției privind Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism, **etapa Aviz de Oportunitate**, elaborat pentru „**P.U.Z. LOTUS – DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, extravilan, sat Dudeștii Noi, jud. Timiș, identificat prin CF 400545 Dudeștii Noi, nr. cad. 400545; CF 400187 Dudeștii Noi, nr. cad. 400187; CF 402293 Dudeștii Noi, nr. cad. 402293; CF 400543 Dudeștii Noi, nr. cad. 400543; CF 402085 Dudeștii Noi, nr. cad. 402085; CF 404065 Dudeștii Noi, nr. cad. 404065; CF 402196 Dudeștii Noi, nr. cad. 402196 și CF 404196 Dudeștii Noi, nr. cad. 404196, în conformitate cu Ordinul 2701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, **beneficiar** Rișco Anuța, Rișco Florin și Rișco Grigore-Bogdan, **proiectant** S.C. MS-CAD S.R.L., a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare.

**APROBAT
PRIMAR,
Ion GOȘA**

**PENTRU ARHITECT-ȘEF,
INSPECTOR I ASISTENT
Nathali-Alexandra BILEC**



**Aprobat,
PRIMAR,
ION GOȘA**

Nr. R 10143 din _____.2022

Ca urmare a cererii adresate de **Rișco Anuța**, cu domiciliul în jud. **Timiș**, Mun. **Timișoara**, str. **Chișinău**, nr. **4**, telefon/fax **0745 525 203**, e-mail **secretariat@mscad.ro**, înregistrată la nr. **10143** din **21.09.2022** și completările înregistrate la nr. **11831** din **11.11.2022**,

Ca urmare a proiectului nr. **401/2019** realizat de **S.C. MS-CAD S.R.L.** prin arhitect **DE Daniel-Adrian A. GUȚU**, cu sediul în jud. **Timiș**, Mun. **Timișoara**, str. **Mircea Cel Bătrân**, nr. **6**.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. **01** din _____.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic Zonal pentru „**P.U.Z. LOTUS – DEZVOLTARE ZONĂ AGREMENT, SERVICII ȘI LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”

generat de imobilele – teren din județul Timiș, comuna Dudeștii Noi, extravilan, în suprafață totală de 79 078 mp, având ca proprietari pe **Rișco Anuța**, **Rișco Florin** și **Rișco Grigore-Bogdan**:

- **CF 400545** Dudeștii Noi, nr. cad. 400545, în suprafață de 18 300 mp;
- **CF 400187** Dudeștii Noi, nr. cad. 400187, în suprafață de 17 304 mp;
- **CF 402293** Dudeștii Noi, nr. cad. 402293, în suprafață de 5 000 mp;
- **CF 400543** Dudeștii Noi, nr. cad. 400543, în suprafață de 18 474 mp;
- **CF 402085** Dudeștii Noi, nr. cad. 402085, în suprafață de 5 000 mp;
- **CF 404065** Dudeștii Noi, nr. cad. 404065, în suprafață de 5 000 mp;
- **CF 402196** Dudeștii Noi, nr. cad. 402196, în suprafață de 5 000 mp;
- **CF 404196** Dudeștii Noi, nr. cad. 404196, în suprafață de 5 000 mp;

cu respectarea următoarelor condiții:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat **la nord** de drumul județean **Dj 692A**, **la est** de pășunea **PS 398/2**, **la sud-est** de parcelele din sola **A397/1** și **A397/2 A393** – terenuri private, arabile în extravilan, **la sud** parcelele din sola **A393/3/1**, **A393/3/2**, **A393/3/3**, **A393/3/4**, **A393/3/5**, **A393/3/6**, **A393/3/7**, **A393/3/8**, **A393/3/9**, **A393/3/10** – terenuri private, arabile în extravilan, **la sud-vest** cu parcela **A393/1/6** – teren privat, arabil în extravilan, **la vest** de intravilanul localității Dudeștii Noi.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ: terenurile deținute de beneficiari și terenul delimitat astfel: **la nord** str. Mureș (identificată prin CF nr. 403768 și CF nr. 404429), **la est** drumul de

exploatare DE 346, la sud terenul identificat prin Cf nr. 402792 și la vest str. Școlii Vechi (identificată prin CF nr. 404660)

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementările orientative pentru zona studiată, luându-se în considerare reglementările urbanistice și indicatorii urbanistici existenți și propuși: regim de construire, aliniere, înălțime, P.O.T., C.U.T. și funcțiuni.

Categoria de folosință actuală este de terenuri arabile extravilan și ape stătătoare (baltă) extravilan.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarului este de zonă de agrement, servicii și locuințe cu funcțiuni complementare.

Servituți: se va asigura traversarea zonei pe direcția nord-sud, prin dezvoltarea drumurilor la pofilele prevăzute asigurându-se continuarea străzilor realizate în documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Parcela destinată spațiului verde, va avea suprafață cumulată de minim 5% din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ.

3. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII:

Indicatori urbanistici propuși:

Subzona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter:

POT maxim: _____ 35 %
CUT maxim: _____ 0.9
Regim de înălțime maxim: __P+1E+M/Er
H maxim cornișă: _____ 8 m
H maxim coamă: _____ 12 m
Unități locative maxim: _____ 2 unități locative
Suprafață spații verzi minim: _____ 20 %

Subzona de locuințe colective cu funcțiuni complementare:

POT maxim: _____ 35 %
CUT maxim: _____ 1.2
Regim de înălțime maxim: __P+2E+M/Er
H maxim cornișă: _____ 12 m
H maxim coamă: _____ 15 m
Unități locative maxim: _____ 4 unități locative
Suprafață spații verzi minim: _____ 20 %

Subzona de dotări și servicii publice cu locuire:

POT maxim: _____ 40 %
CUT maxim: _____ 1.5
Regim de înălțime maxim: __P+2E+M/Er
H maxim cornișă: _____ 12 m
H maxim coamă: _____ 15 m
Unități locative maxim: _____ 6 unități locative
Suprafață spații verzi minim: _____ 20 %

Se vor respecta următoarele recomandări și condiții în elaborarea documentației de urbanism, aceste condiții se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în partea scrisă (memoriu, RLU propus)

Se vor studia relațiile care se vor stabili cu clădirile existente la vest de zona propusă spre reglementare.

Documentația de urbanism va fi realizată în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în care vor fi prezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.

Se vor include documentațiile de urbanism în procedură de avizare și legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.

Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

Circulația terenurilor și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice.

4. DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

Echiparea cu infrastructura va fi realizată în baza studiilor de specialitate.

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor. Pentru subzona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare (cu maxim 2 unități locative) se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru subzona de locuințe colective cu funcțiuni complementare (cu maxim 4 unități locative) se vor asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru subzona de dotări și servicii publice cu locuire (cu maxim 6 unități locative) se vor asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Numărul de locuri de parcare pentru zona de dotări, servicii publice și zona de agrement se va stabili în funcție de necesitate conform HG 252/1996 și a legislației în vigoare.

Realizarea de drumuri, rețele edilitare, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor / beneficiar. Lucrările de realizare a drumurilor, de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor / beneficiar.

În planul de acțiune asumat și semnat de către dezvoltatorul PUZ, se vor prevedea extinderea drumurilor, a rețelelor proiectate până la rețelele existente, prin finanțare proprie indiferent de distanța la care se află acestea.

Se va emite Autorizație de Construire pentru ducerea la îndeplinire a tuturor investițiilor propuse prin Planul de acțiune și trecerea acestora în domeniul public la terminarea lucrărilor conform legislației în vigoare.

La depunerea dosarelor pentru aprobarea prezentului PUZ prin HCL Dudeștii Noi, se va face dovada amplasării rețelelor tehnico-edilitare pe pozele stradale propuse, sau se va prezenta acordul notarial cu privire la acceptul de traversare al rețelelor.

Drumurile vor trece din proprietate dezvoltatorului în proprietatea Comunei Dudeștii Noi², în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate depusă la Primăria Comunei Dudeștii Noi de către dezvoltatorul PUZ.

5. CAPACITĂȚILE DE TRANSPORT ADMISE:

Acestea vor fi analizate prin P.U.Z., în funcție de numărul de spații pentru servicii, zona de agrement, locuințe și funcțiuni complementare propuse prin PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

6. ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU P.U.Z.:

Aviz E-Distribuție Banat; Aviz Consiliul Județean Timiș – Arhitect Șef, Consiliul Județean Timiș – Direcția Generală Tehnică; Avizul operatorilor rețelelor de telefonie și fibră optică din zonă; Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; O.S.P.A. Timiș; Ministerul Culturii; A.N.I.F. – Sucursala Teritorială Timiș-Mureș Inferior; CN Transelectrica SA; Direcția de Sănătate Publică Timiș, Agenția pentru Protecția Mediului Timiș; alte avize conform legislației în vigoare; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Extrase de Carte Funciară la zi; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

7. OBLIGAȚIILE ÎNȚIATORULUI P.U.Z. CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

Se vor respecta prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, cu modificările ulterioare, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi, conform H.C.L. nr. 26 din 20.06.2011.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 37 din 08.07.2020, prelungit până în data de 07.07.2023, emis de Primăria Comunei Dudeștii Noi.

Achitat taxa de 345 lei, conform Chitanței nr. 2601 din 20.09.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Pentru ARHITECT-ȘEF,
INSPECTOR I ASISTENT,
ARH. NATHALI-ALEXANDRA BILEC