



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

nr. 53086/28.10.2021
APROBAT
PRIMAR
HORIA BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **s.c. Levant project s.r.l.** pentru **s.c. Roxete s.r.l.** prin arh. Miron Șuteu, cu domiciliul/ sediul în Timișoara, bl. Cetății, nr.45, et. -, ap. -, jud. Timiș, înregistrată la nr. **53086/28.10.2021**,

ca urmare a proiectului nr.140/2021, realizat de s.c. Levant project s.r.l., cu sediul în județul Timiș, Timișoara, strada 16 decembrie 1989, nr. 71, tel. 0741 041 583,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 53086/28.10.2021

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**Locuințe unifamiliale**”, generat de imobilul cu CF. nr. 413466 nr. top. 413466, intravilan Dumbrăvița, în suprafață de 4.451 mp, categoria de folosință - arabil, având ca proprietari pe s.c. Roxete s.r.l. cu respectarea următoarelor condiții:

a. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: teritoriul delimitat la Nord și la Sud de proprietăți private, la Vest de strada identificată prin CF 412267, la Est de strada Serelor.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.: zona delimitată de străzile Tristan Tzara, Liliacului, Serelor, Arinului.

b. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului: arabil - extravilan;
- destinație conform documentație de actualizare a P.U.G. Dumbrăvița – zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism;
- categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului:
 - se admit maxim 2 unități locative pe lotul 2 și lotul 3 și maxim o unitate locativă pe lot 4;
- servituți: ce rezultă din soluția adoptată, din situația juridică din C.F.-uri și din etapa a 3-a de elaborare a P.U.G. Timișoara.

c. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Funcțiune dominantă: locuințe unifamiliale;

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

1. Subzonă locuințe unifamiliale:

Lotul 2 și lotul 3:

Sunt permise realizarea de maximum 2 unități locative pe parcelă
Suprafața parcelei să fie minim 600 mp



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

P.O.T. max. = 35%, C.U.T. max. = 1
Regim maxim de înălțime P+1E+M(Er),
H maxim cornișă/ atic = 8 m, H maxim coamă = 11 m,
Spațiu verde pe parcela rezultată = min. 30%,
Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.
Clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă.
Nu se admit parcelări și comasări ulterioare aprobării P.U.Z.-ului.

Regim de aliniere:

față de aliniament – 5 m/ se va menține alinierea constituită până în prezent
față de limita posterioară – min. 8 m ;
față de limitele laterale – min. H cornișă/2 min., dar nu mai puțin de 3m;

Lotul 4:

se acceptă suprafața parcelei de 502 mp,
se admite o singură unitate locativă pe parcelă
P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max. = 1
Regim maxim de înălțime P+1E+M(Er),
H maxim cornișă/ atic = 8 m, H maxim coamă = 11 m,
Spațiu verde pe parcela rezultată = min. 30%,
Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.
Clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă.
Nu se admit parcelări și comasări ulterioare aprobării P.U.Z.-ului.

Regim de aliniere:

față de aliniament – 5 m/ se va menține alinierea constituită până în prezent
față de limita posterioară – min. 8 m ;
față de limitele laterale – min. H cornișă/2 min., dar nu mai puțin de 3m;
pentru acest lot se admite amplasarea pe limita nordică doar pe baza acordului notarial al vecinului. Pentru acest lot se impune corelarea proiectării cu cea a vecinului.

2. Subzonă spații verzi – de utilitate publică – min 5%, care se vor ceda U.A.T. Dumbrăvița. Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire și cele privind gestionarea modului de colectare a deșeurilor, precum și normele europene privind suprafața minimă de spațiu verde atribuită fiecărui locuitor.
Documentația PUZ va respecta „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000.

d. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor și se vor dimensiona corespunzător;
- autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate vor deveni domeniu public;



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- realizarea de rețele edilitare, extinderi de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează prin grija dezvoltatorului P.U.Z.. Pentru terenurile în care primăria, prin serviciul Aqua Dumbrăvița, nu consideră oportună extinderea rețelelor edilitare (în sistem centralizat), zona se poate dezvolta doar în sistem public inteligent alternativ pentru procesarea apelor uzate, care va asigura racordarea mai multor gospodării și/sau unități socioeconomice la același bazin inteligent colector;
- lucrările de racordare sau branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- se vor planta min. 1 arbore/ arbust la 100 mp de teren și la stradă se vor realiza plantații de aliniament, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic.

5. Capacitățile de transport admise vor fi analizate prin PUZ în funcție de numărul de locuințe, modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

6. Acorduri/Avize specific ale organismelor central si/sau teritoriale pentru PUZ:

Avize necesare pentru P.U.Z.: aviz Arhitect șef CJ Timiș, aviz OCPI, aviz ANIF, aviz Direcția Apelor Banat – Apele Române, aviz E-Distribuție Banat, aviz Autoritatea de sănătate publică, aviz Del-gaz, aviz MAI-Poliția Rutieră, aviz Autoritatea aeronautică civilă română, aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie, aviz Agenția de protecție a mediului, aviz Comisia Județeană de Cultura Timiș, aviz ISU - Pompieri, aviz ANIF, aviz Protecția Civilă, aviz Consiliul Local Dumbrăvița, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aviz Salubritate, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. Drum/ drumuri de acces la parcelă C.F. drum/drumuri, acorduri notariale (cupă caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F., alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului:

- se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010, pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014*;
- se solicită avizul Comisiei de Urbanism a Consiliului Local Dumbrăvița referitor la soluția finală adoptată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **180/ 19.02.2021**. emis de Primăria Dumbrăvița.

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

Arhitect șef,
Roxana Cârjan

Avizul este emis în baza
02.01.2022 S. GRADINAȘCĂ PRIMĂRIA SC LEVANT PROIECT SRL.



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>
