



nr. 34351/ 06.04.2022

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN

Ca urmare a cererii adresate de **VEREȘ REMUS-ANDREI**, cu domiciliul în jud. Timiș, Dumbăvița, strada **Ferenczes**, nr. **31**, înregistrată la nr. **33979/05.04.2022**, ca urmare a proiectului nr. 13/2021, realizat de **S.C. ARHIGAMMA DESIGN S.R.L.**, cu sediul în jud. Timiș, Timișoara, **Str. Ciprian Porumbescu**, nr. **100**, **CUI 40894627**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 02 / 06.04.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**ELABORARE PUZ – ZONĂ DE SERVICII ȘI DOTĂRI**”,

generat de imobilul identificat prin CF. nr. **413745** și **413744** nr. top. **413745** și **413744**, intravilan Dumbăvița, în suprafață de **3993 mp**, categoria de folosință – curți construcții, având ca proprietari pe **Vereș Remus-Andrei**,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. a. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z:

- teren intravilan situat în partea de Sud a localității identificat prin CF 413745 și CF 413744, strada Conac, nr. 41 cu acces din strada Conac. Terenul este delimitat la Nord-Est de parcelele CF 400542, CF 400543, la Nord-Vest de strada Conac, la Sud-Est de CF 401701, la Est de CF 401681 conform planșei 2 – *Plan de situație existent*.

b. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:

- de-a lungul străzii Conac, cvartalul cuprins între străzile Constructorilor, Ariadna, Paltinului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: conform PUG aprobat prin HCL 41/27.09.2002 și prelungit prin HCL 27/18.10.2012 doar până în 2014 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și zone de protecție culoare tehnice. Conform documentației de actualizare a P.U.G. Dumbăvița – zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes general nereglementată, cu interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare PUZ;

- **categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: funcțiuni comerciale mixte, zone comerciale, de învățământ, sanitare, financiar-bancare, sportive și administrative;

- **servituți:**

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

- **ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII**

Este permisă realizarea unor zone comerciale, de învățământ, sanitare, financiar-bancare, sportive și administrative, precum hotel, apart-hotel, casino, spații de îngrijire copii, săli de sport, sală jocuri de noroc, casă de schimb valutar, casă de amanet, restaurante, cofetărie, pizzerie, salon masaj, cabinete medicale, farmacii, supermarket, magazine produse alimentare și/sau nealimentare, centru îngrijire persoane vârstnice, grădiniță, policlinică, centru medical, firme prestări servicii în diverse domenii, spații de birouri, alte funcțiuni sau servicii care pot aduce plus valoare zonei sau investiției propuse;



P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 2,0;

Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er;

H maxim cornișă/ atic = 10,5 m, H maxim coamă = 14,5 m;

Nu se admit parcelări și comasări ulterioare aprobării P.U.Z.-ului;

Etaj retras = max. 60% din suprafața construită desfășurată a ultimului nivel neretras.

- Spații verzi minim 20%;
- Circulații auto și pietonale, parcuri în conformitate cu funcțiunile propuse (număr total de locuri de parcare propus: 136 din care 56 locuri supraterane și 65 locuri subterane);
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, subterane și supraterane de mici dimensiuni: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, fire de telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura existentă.

Se vor respecta **următoarele condiții** în elaborarea documentației de urbanism, acestea se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în RLU propus:

- **se va studia** retragerea față de aliniament în relație cu construcțiile existente de pe strada Conac, raportând-o la regimul de înălțime propus;
- **se va respecta** față de limita posterioară o **retragere de min. H cornișă**, dar nu mai puțin de **10,50 m**;
- **se va respecta** față de limitele laterale o **retragere de min. H cornișă**, dar nu mai puțin de **10,50 m**;
- **se va studia** morfologia și tipologia masei urbane în cvartalul analizat și modul de raportare la granulația țesutului constituit, prin fragmentarea volumetrică;
- **se va detalia** relația clădirilor propuse cu strada Conac și cu clădirile învecinate printr-o **simulare a prospectului stradal de perspectivă**, privind aliniamentul și lărgirea străzii, bazat pe suport topografic cotelat atât pentru situația existentă cât și pentru prospectul propus prin proiectele în derulare de lărgire a străzii Conac și prin studii cu **insertii fotografice** dinspre Timișoara și înspre Timișoara;
- **se va studia** regimul de înălțime în raport cu strada Conac printr-o desfășurată stradală și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii Conac) prin strada Conac.

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

- se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul care face obiectul documentației PUZ și se vor dimensiona corespunzător;
- autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile destinate drumurilor și spațiilor verzi vor deveni domeniu public și după realizarea extinderilor de rețele;
- 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.;
- lucrările de racordare sau branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- se va ceda și amenaja spațiul verde în procent de min. 5% rezultat în urma elaborării documentației P.U.Z.;
- 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;
- se va realiza iluminatul public din zona parcelei care face obiectul documentației PUZ;



- realizarea căilor de circulație propuse.

5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale și/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, punctul de vedere al elaboratorului PUG. 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 derivă din procedurile specifice de informare și 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.

Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **1080/ 25.08.2020**. emis de Primăria Dumbrăvița.

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

Arhitect șef,
Roxana Cârjan

Am putut în exemplar

18.04.2022

