



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](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



Nr. 48792 / 07.08.2023

Aprobat,  
Primar,  
Horia BUGARIN



Având în vedere documentația înregistrată cu nr. 48792/14.06.2023, elaborată de S.C. PRO-ARH TCC S.R.L. prin arh. Laura Tifan Gy, cu sediul în municipiul Timișoara, jud. Timiș, str. Dr. P.V: Ungureanu, nr. 12A, după expirarea perioadei aferente etapei I de transparență (etapa premergătoare) și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

### AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. 10 / 07.08.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă de sport și agrement cu servicii aferente”;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, extravilan Dumbrăvița, identificate prin C.F. nr. 401189, C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696, având suprafața totală de 58.602 mp,

Cu respectarea următoarelor condiții:

- 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.** este situat în partea de Vest a comunei Dumbrăvița și se învecinează la Nord și Vest cu râul Beregsău, la Est cu drumul de exploatare DE 36/1 și la Sud cu parcela înscrisă în C.F. cu nr. 413622 (teren arabil extravilan). **Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.** este delimitat de limita UAT Dumbrăvița la Vest, strada Gabriel Liiceanu la Est, strada Plopilor la Nord și strada Ferenția II la Sud. Terenul studiat se află în zona de servitute III a Aeroportului Internațional Traian Vuia și zona de servitute II a Aeroportului Utilitar Cioca Timișoara, conform PUG în lucru al comunei Dumbrăvița.
- 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**  
**Categoria funcțională existentă** este: conform PUZ director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004: *zonă de locuire și funcțiuni complementare, spații verzi, sport, agrement și plantații de protecție*, iar conform PUG în curs de elaborare: *zonă pentru spații plantate, agrement, sport și dotări și servicii specifice cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.*  
**Categoria funcțională propusă** pe terenul inițiatorilor: *Zonă rezidențială și servicii, agrement și sport*, zonificată astfel:  
**Zona 1** – Locuire  
**Zona 2** – Dotări sportive  
**Zona 3** – Instituții și servicii publice  
**Zona 4** – Spații verzi  
**Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în PUG Dumbrăvița, aflat în curs de aprobare.
- 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) se vor stabili pe subzone, astfel pentru:**  
**Zona 1 – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă (parcelele 1-20):**  
Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 35%  
C.U.T. max. = 1,05  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max coamă: 12,00 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 7,50 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%



**Zona 2 – Dotări sportive (parcele 21)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

**Zona 3 – Subzona 1 – Instituții și servicii publice (parcelele 23, 24)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

**– Subzona 2 – Dotări sociale și servicii (parcele 26)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

**Zona 4 – Spații verzi (parcelele 22, 25, și 27)**

Utilizări permise: spații plantate, amenajări spații verzi

Utilizări permise cu condiții: construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freactice. Pe parcela cu destinația „spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei: circulații pietonale-alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene, construcții destinate echipării edilitare, mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă; grupuri sanitare publice.

Se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi și împrejmuirea parcelei.

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

- Având în vedere faptul că în cadrul documentației PUZ „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zona de sport și agrement cu servicii aferente” sunt incluse terenurile identificate prin C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696 Dumbrăvița, ce fac parte din domeniul privat al comunei Dumbrăvița, se impune precizarea investițiilor necesare a fi făcute în cadrul documentației, clarificarea categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea autorității publice, respectiv a categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea investitorului. Aceste clarificări vor fi înaintate și supuse dezbaterii/negocierilor în cadrul plenului Consiliului Local, care își va exprima acordul/ dezacordul cu privire la condițiile prezentate și de asemenea acordul/ dezacordul cu privire la includerea terenurilor identificate cu C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696 Dumbrăvița, aflate în domeniul privat al Comunei Dumbrăvița în documentația PUZ „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zona de sport și agrement cu servicii aferente”;
- este necesară completarea cu un studiu de volumetrie și inserții pe fotografii care să releve relația ansamblului cu zonele aflate în proximitate;
- se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zona de locuințe;
- se va studia posibilitatea stabilirii unui POT variabil pe înălțime cu precizarea pe planșa de reglementări;



- **se va completa** cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/ **propusă**. Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind echiparea zonei cu rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și **gestiunea** apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, rețele de comunicații, de iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității;
  - **se va stabili** regimul de aliniere în mod coerent și explicit atât pe planșa de reglementări, cât și în RLU, cele două fiind **corelate** între ele;
  - pe planșa de *Reglementări urbanistice* se vor cota retragerile prevăzute, iar pentru parcelele de locuințe se va stabili modul de rezolvare al accesului/ accesurilor în cazul amplasării de imobile cu 2 unități locative permise prin regulament;
  - se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
  - **se va realiza** un studiu sub forma unei propuneri care va respecta și rezolva **cumulativ** toate condițiile și restricțiile impuse asupra acelor parcele (suprafețele minime impuse de Legea locuinței, nr. necesar de parcaje raportat la nr. de apartamente, suprafața minimă necesară de spațiu verde/ cap de locuitor etc.).
- 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**
- dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnic edilitare și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;
  - se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice pentru fiecare parcelă în parte, atât pietonal cât și auto și se vor reprezenta grafic;
  - se vor stabili categoriile și tipologiile de profiluri stradale, precum și asigurarea continuității rețelei stradale;
  - pentru etapa de consultare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate P.U.Z.-urile aprobate sau în curs de aprobare pentru conectarea subzonei la zona propusă spre analiză conform Legii 350/2001;
  - se vor stabili prin planșa de reglementări zonele destinate parcarilor. Parcățile necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare. Se va asigura amenajarea a minimum 2 locuri de parcare/ apartament;
  - în zona de dotări și servicii publice grupurile de câte 6 locuri de parcare vor fi despărțite prin spații verzi;
  - se va planta min. 1 arbore/ arbust la 150 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 asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/ sens);
  - se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (**asfalt**);
  - realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează strict prin grija inițiatorului P.U.Z.;
  - construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
  - se va realiza iluminatul public din zona parcelei care face obiectul documentației P.U.Z.
  - înainte de a fi cedat spațiul verde, acesta se amenajează prin grija inițiatorului P.U.Z.;
  - autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei Circulația terenurilor (terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare vor deveni domeniu public) și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (extinderi de rețele) în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor.
- 5. Capacitățile de transport admise:**
- Capacitatea de transport a drumurilor/ străzilor sau a aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.



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



**6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:**

- **Avize necesare pentru P.U.Z.:** aviz Arhitect șef CJ Timiș, aviz OCPI, aviz Direcția Apelor Banat – Apele Române, aviz Aqua Dumbrăvița, aviz E-Distribuție Banat, aviz Transelectrica, aviz Delgaz, aviz Transgaz, aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie, aviz Combridge, aviz Autoritatea de sănătate publică, aviz ISU – Pompieri, aviz Protecția Civilă, aviz IPJ, aviz MAI-Poliția Rutieră, aviz Comisia de Circulație, aviz DRDP, aviz MAPN, aviz SRI, aviz STPT, aviz Autoritatea aeronautică civilă română, aviz Agenția de protecție a mediului, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz A.N.I.F., aviz Romsilva, aviz Consiliul Local Dumbrăvița.
- **Studii necesare:** 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, studiu OSPA, acorduri notariale (după 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 P.U.Z. 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. **239 / 17.04.2023** emis de Primăria Dumbrăvița.

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

Arhitect șef,  
Roxana Cârjan