



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. 56456/ 07.08.2023

Aprobat,
Primar,
Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **FIRU ALEXANDRU CRISTIAN, FIRU RALUCA ANDREEA, POKKER ADINA, POKKER CRISTIAN PAVEL, OANCEA CRISTIAN, OANCEA ROXANA, KIS IRINA-EDITH, CSENDES ALEXANDRU, KOSZTOLANYI COLOMAN, HAIKA ROBI ȘI HAIKA MELINDA, HADNAGY MAGDOLNA, DAROCZ MIHAIL** prin arh. **GHERASE ECATERINA LOREDANA**, cu domiciliul în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Gutuiului, nr. 9, înregistrată la nr. **56456/26.07.2023**,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL Nr. 11 / 07.08.2023

Pentru „**Elaborare PUZ cu două zone funcționale – dezvoltare zonă preponderent rezidențială și zonă pentru instituții servicii și birouri**”;

Generat de imobilul situat în județul Timiș, extravilan Dumbrăvița, identificat prin C.F. nr. 408544, C.F. nr. 408547, C.F. nr. 408546 și C.F. nr. 409236 având suprafața totală de 24.325 mp.

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**Elaborare PUZ cu două zone funcționale – dezvoltare zonă preponderent rezidențială și zonă pentru instituții servicii și birouri**”; generat de imobilele situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, extravilan, identificate prin C.F. nr. **408544, 408547, 408546 și 409236**, având suprafața totală de **23.325 mp**, categoria de folosință – arabil, având ca și proprietari: **Firu Alexandru Cristian, Firu Raluca Andreea, Pokker Adina, Pokker Cristian, Oancea Cristian, Oancea Roxana, Kis Irina-Edith, Csendes Alexandru, Kosztolanyi Coloman, Haika Robi și Haika Melinda, Hadnagy Magdolna, Darocz Mihail**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.** este situat în partea de Nord a comunei Dumbrăvița. Vecinătățile directe sunt: la Nord– teren extravilan arabil, la Est – teren extravilan arabil, la Vest- parcele private locuințe și parcele destinate drumurilor aprobate prin PUZ de Locuințe, la Sud – strada Blaise Pascal.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. este delimitat de șoseaua de centură a Timișoarei- INELUL V la Nord, strada Jozsef Attila la Sud și Vest și strada Bela Bartók la Est.

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

Categoria funcțională existentă este: conform PUZ Director, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 27/ 27.05.2004 și modificat prin HCL 43 /25.11.2004: *locuințe și funcțiuni complementare; activități economice, servicii și depozitare*, iar conform PUG în curs de elaborare: *zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), de instituții publice, servicii, dotări de interes public și spații plantate, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism- Tds (teren cu destinație specială).*

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: *Zonă rezidențială, servicii, spații verzi și căi de comunicație, zonificată astfel:*

Zona 1 – Locuințe individuale cu maxim două unități locative

Zona 2 – Zonă mixtă - locuințe individuale și servicii

Zona 3 – Servicii/ Birouri

Zona 4 – Spații verzi



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>



Zona 5 – Căi de comunicație rutieră

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) se vor stabili pe zone, astfel pentru:

Zona 1- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă:

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 1,05

Regim de înălțime max.: D/S+P+1E

H max. la coamă. = 12,00 m, H max. cornișă/atic etaj retras = 7,50 m

Regim de aliniere:

- Front stradal: 6 m/ conform vecinătăți
- Spatele parcelei: min. 10 m
- Lateral dreapta: min. H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3m)
- Lateral stânga: min H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3 m)

Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

Zona 2 – Zonă mixtă - locuințe individuale și servicii :

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,6

Regim de înălțime max.: D/S+P+2E

H max. la coamă. = 15,50 m, H max. cornișă/atic etaj retras = 11,50 m

Regim de aliniere:

- Front stradal: 6 m/ conform vecinătăți
- Spatele parcelei: min. 10 m
- Lateral dreapta: min. H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3m)
- Lateral stânga: min H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3 m)

Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

Zona 3 – Servicii/ Birouri :

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,6

Regim de înălțime max.: D/S+P+2E (etaj retras)

H max. la coamă. = 15,50 m, H max. cornișă/atic etaj retras = 11,50 m

Regim de aliniere:

- Front stradal: 10 m/ conform vecinătăți
- Spatele parcelei: min. 10 m
- Lateral dreapta: min. H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3m)
- Lateral stânga: min H cornișă/ 2 (dar nu mai puțin de 3 m)

Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

Zona 4 – Spații verzi zonificate astfel:

1. Zona verde din interiorul culoarului de protecție LEA 220 kV Transelectrica
2. Spații verzi amenajate, aflate în afara zonei de protecție LEA 220 kV Transelectrica

Conform prevederilor Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, pentru amplasarea și amenajarea de alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.

P.O.T. max. = 10%



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>



C.U.T. max. = 0,1
Regim de înălțime max.: P
H max. = 3 m

Zona 5 – Căi de comunicație:

Căi de comunicații, spații verzi, fâșii de protecție
P.O.T. max. = 0%
C.U.T. max. = 0

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:

- 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 din proximitate;
- **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.);
- **aprobarea** P.U.Z. este condiționată de implementarea măsurilor prevăzute prin avizul de la Transelectrica și prin studiul de coexistență realizat privind culoarul de protecție aferent liniei electrice aeriene LEA 220(400) kV;
- **se interzice amenajarea** de parcaje în zona spațiului public.

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

- dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico- 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 profile 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. Parcarile 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 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;



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>



- 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.

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 Dumbăvița, 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 Dumbăvița.
- **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 Dumbăvița 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. **722 / 05.09.2022** emis de Primăria Dumbăvița.

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



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>



Primar,
Bugarin Horia Grigore



Arhitect șef,
Cârjan Roxana

Redactat,
Keszeg Karina

