



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. 57519/ 12.09.2023

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de FITER BIANCA-ANDREEA, cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Alexandru Macedon, nr. 8, telefon 0765392578, email [biancaunqureanu2018@gmail.com](mailto:biancaunqureanu2018@gmail.com), înregistrată la nr. 57519/ 01.08.2023,

ca urmare a proiectului nr. 336/2019, realizat de S.C. SIGN A S.R.L., CUI 16178471, cu sediul în jud. Timiș, sat Fibiș,

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

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 15 / 12.09.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – avize conform PUZ, aviz de oportunitate”, generat de imobilul identificat prin CF. nr. 413611 și CF nr. 413612, nr. top. 413611 nr. top. 413612, extravilan Dumbrăvița, în suprafață de 37.100 mp (18.294 mp + 18.806 mp), categoria de folosință – arabil, având ca proprietari pe FITER BIANCA-ANDREEA, FITER DORU, BALLENDAT NATALIA.

#### Cu respectarea următoarelor condiții:

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

- teren extravilan situat în partea de Est de extravilanul Dumbrăvița și se învecinează cu limita administrativă a Comunei Dumbrăvița. Parcela identificată prin nr. CF 413611 este delimitată la Nord de parcelele de locuințe individuale cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat (CF nr. 413233, 413234, 413232, 413236, 413237, 413238, 413239, 413240, 413241, 413242, 413243), la Est de drumul de exploatare DE 268 (strada Albatrosului), la Sud de parcela CF nr. 413612 (teren arabil neconstruit) și la Vest de parcela nr. cad. A 255/20 (teren arabil neconstruit). Parcela identificată prin nr. CF 413612 este delimitată la Nord de parcela CF nr. 413611 (teren arabil neconstruit), la Est de drumul de exploatare DE 268 (strada Albatrosului), la Sud de drumul de exploatare DE 258 și la Vest de parcela nr. cad. A 255/20 (teren arabil neconstruit).

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

- zona cuprinsă între strada Albatros, strada Berzei, strada Ghiocailor și strada Pescărușului.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- categoria funcțională existentă pe terenul beneficiarului este zonă de locuințe și funcțiuni complementare și spații verzi, conform PUZ Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004 și zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), servicii și dotări de interes public și spații plantate, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, conform PUG în curs de elaborare;

- categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuire individuală (izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă), dotări și servicii, spații verzi și drumuri publice;

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

##### ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzone funcționale:

##### 1) Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative :

P.O.T. max. = 35%;

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

Regim maxim de înălțime: D/S+P+1E+M/Er;

H maxim cornișă/ atic = 8,00 m, H maxim = 12,00 m;

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

Regim de aliniere:



- o 6,00 m față de aliniament;
- o min 2,00 m față de limitele laterale pentru regim de înălțime de P+1E și min H cornișă/2 m pentru regim de înălțime de P+1E+M/Er, dar nu mai puțin de 3,50 m;
- o min 10,00 m față de limita posterioară pentru parcelele de colț și pentru regim de înălțime de D(S)+P+1E+M/Er și minim 6,00 m pentru regim de înălțime de D(S)+P+M/Er;

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

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament;

Utilizări permise cu condiții: Se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una-două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei;

Nu sunt permise mai multe construcții principale pe aceeași parcelă;

Modul de amplasare: izolat sau cel mult cuplat, pe o singură latură, la o distanță față de cealaltă latură de minim H cornișă/2 doar în cazul locuințelor cu o singură unitate locativă; este interzisă amplasarea construcțiilor înșiruite.

## 2) Locuințe individuale, dotări și servicii publice :

P.O.T. max. = 40%;

C.U.T. max. = 1,2;

Regim maxim de înălțime: D/S+P+1E+M/Er;

H maxim cornișă/ atic = 8,00 m, H maxim = 12,00 m;

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

Regim de aliniere:

- o 6,00 m față de aliniament;
- o min 2,00 m față de limitele laterale pentru regim de înălțime de P+1E și min H cornișă/2 m pentru regim de înălțime de P+1E+M/Er, dar nu mai puțin de 3,50 m;
- o min 10,00 m față de limita posterioară pentru parcelele de colț și pentru regim de înălțime de D(S)+P+1E+M/Er și minim 6,00 m pentru regim de înălțime de D(S)+P+M/Er;

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

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament, iar pentru zona de dotări și servicii se va asigura minimul de locuri de parcare conform legislației în vigoare, respectându-se art. 33, anexa nr. 4 și anexa 5 din R.G.U.;

Nu sunt permise locuințele colective pe strada Albatrosului;

Nu sunt permise mai multe construcții principale pe aceeași parcelă;

Utilizări permise cu condiții: se permite schimbarea destinației unităților locative numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei;

Nu sunt permise mai multe construcții principale pe aceeași parcelă;

Modul de amplasare: izolat sau cel mult cuplat, pe o singură latură, la o distanță față de cealaltă latură de minim H cornișă/2 doar în cazul locuințelor cu o singură unitate locativă; este interzisă amplasarea construcțiilor înșiruite.

- ## 3) Zonă verde amenajată – va reprezenta minim 5% din lotul ce face obiectul PUZ și va fi constituită dintr-o singură parcelă. Se impun restricții de culoarul de protecție aferent LEA 110 kV (zonă de siguranță și protecție, în care este interzisă executarea oricăror construcții, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje sau depozitarea de materiale, echipamente sau



deșeuri). Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă, în proporție de 50% din suprafață.

- 4) Circulații – auto și pietonale, parcuri - în conformitate cu funcțiunile propuse (se va ține cont de drumurile existente din vecinătate).
- 5) Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, subterane și supraterane: 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 Albatros, 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 10,00 m;
- se va studia morfologia și tipologia masei urbane în cvartalul analizat și modul de integrare în țesutul constituit;
- se va detalia relația clădirilor propuse cu strada Albatros 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;
- se va studia regimul de înălțime în raport cu strada Albatros printr-o desfășurată stradală și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii Conac) prin strada Albatros;
- corelarea cu PUG Ghiroda, fiind necesar un punct de vedere al elaboratorului PUG Ghiroda.
- realizarea continuității și conectivității străzilor propuse;
- planșa de reglementări va cuprinde regimul de înălțime și înălțimile maxime admise la cornișă, coamă, atic și etaj retras;
- modul de amplasare să fie izolat sau cel mult cuplat, pe o singură latură, la o distanță față de cealaltă latură de minim  $H_{\text{cornișă}}/2$  (doar în cazul locuințelor cu o singură unitate locativă);
- este interzisă amplasarea construcțiilor înșiruite;
- înălțimea maximă să se raporteze la C.T.S., stabilindu-se  $H_{\text{cornișă}}$ ,  $H_{\text{coamă}}$ ,  $H_{\text{atic}}$  etaj retras pentru fiecare regim de înălțime în parte;
- POT-ul va trebui să respecte prevederile HCJ 115/2008;
- se vor respecta prevederile PUG în curs de elaborare.

#### 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, atât pietonal cât și auto și accesibilitatea la drumurile publice, pentru fiecare parcelă în parte, în funcție de numărul de apartamente admis pe parcelă și se vor reprezenta grafic;
- 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 parcajilor. Parcajii 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, iar pentru servicii conform legislației în vigoare;
- 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;
- 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.
- spațiul verde se amenajează prin grija inițiatorului P.U.Z.;
- lucrările de racordare sau de branșare la rețeaua publică edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va ceda și amenaja spațiul verde în procent de minim 5% rezultat în urma elaborării documentației P.U.Z.;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism și 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;
- se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

#### **5. Capacitățile de transport admise:**

- Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau a aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.
- Se vor stabili categoriile străzilor 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. **44 / 02.02.2023** 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](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



**Primar,**  
Bugarin Horia Grigore



**Arhitect șef,**  
Cârjan Roxana

**Redactat,**  
Keszeg Karina

