



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. 44301 / 14.09.2022

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **RD VEST IMOGROUP S.R.L.** cu sediul în jud. Timiș, Timișoara, str. Toplița, nr. 8, ap. 1, înregistrată la Primăria Comunei Dumbrăvița cu nr. 44301 din 02.06.2022,

ca urmare a proiectului nr. 11/2021, realizat de **B.I.A. arhitect. Bugar Savu**, cu sediul în jud. Timiș, Timișoara, cod poștal 300005, str. Piatra Craiului, nr. 1, sc. C, ap. 4,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 17 / 14.09.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Elaborare PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,

generat de imobilul situat în județul Timiș, intravilan extins nr. CF 405783 și nr. CF 405784 în suprafață totală de **11.323 mp**,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

- teren intravilan extins situat în partea de sud-est a localității Dumbrăvița, identificat prin nr. CF 405783 și nr. CF 405784. Parcela este situată pe limita UAT Dumbrăvița. Vecinătățile teritoriului studiat sunt: la Vest parcela A 161/1/9/2 (intravilan neconstruit), la Est funduri de parcele de locuințe individuale cu acces din strada Luceafărului, la Nord parcela identificată prin nr. CF 405782 aflată în proprietatea Primăriei comunei Dumbrăvița (drum, strada Mareșal Ion Averescu), la Sud strada Constructorilor (UAT Timișoara).

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

- cvartalul cuprins între strada Ferventia la Nord, strada Constructorilor la Sud, strada Conac la Vest și strada Migdalului la Est.

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 de locuire și funcțiuni complementare. Conform documentației de actualizare a P.U.G. Dumbrăvița – zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime – locuințe unifamiliale și dotări aferente și zonă de instituții publice și servicii;

- **categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: rezidențială – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

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

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzone funcționale:

- Locuințe individuale:

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0,7

Regim de înălțime maxim: P+1E

H coamă max. = 9,50 m



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>



H cornișă/atic max. = 6,50 m/7,00 m față de C.T.S.

Regim de aliniere: 5 m față de strada propusă, min 3 m sau H cornișă/2 lateral (față de parcela cu nr. top. A 161/1/9/2) și 10 m față de limita posterioară

Zone verzi minim 30% din suprafața parcelei

- Locuințe individuale cu dotări complementare la parter:

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0,95

Regim de înălțime maxim: P+1E+M

H coamă max. = 11,00 m

H cornișă/atic max. = 8,00 m

Regim de aliniere: 5 m față de strada propusă, min 3 m sau H cornișă/2 lateral (față de parcela cu nr. top. A 161/1/9/2) și 10 m față de limita posterioară

Zone verzi minim 30% din suprafața parcelei

- Zone verzi amenajate – cu restricții impuse de culoarul de protecție aferent LEA 110 kV (zonă de siguranță și protecție, în care este interzisă executarea oricăror construcții, împrejurimi, zone de agrement, parcaje sau depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri).

- Circulații – auto și pietonale, parcuri - în conformitate cu funcțiunile propuse (se va ține cont de drumurile existente din vecinătate).

- 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:

- în cazul în care proprietarii terenurilor orientate cu latura posterioară la strada cu profil de 9 m vor dori să valorifice fundurile de lot, este obligatorie cedarea de către aceștia a unei fâșii de 3 m lățime, pentru lărgirea drumului propus la 12 m;
- **se va detalia** relația clădirilor propuse cu strada Nera și cu dezvoltările învecinate printr-o **simulare a prospectului stradal de perspectivă**, privind aliniamentul, bazat pe suport topografic cota;
- **se va studia** morfologia și tipologia masei urbane în cvartalul analizat și modul de raportare la granulația țesutului constituit, prin fragmentarea volumetrică;
- **numărul maxim admis de unități locative** pe cele 10 parcele destinate exclusiv locuirii va fi de 1;
- pe latura posterioară a parcelelor (limita vestică a amplasamentului PUZ) se va permite doar poziționarea de spații servante (băi, spații tehnice, depozități, etc.), cu goluri amplasate la cota de +1,80 m;
- se vor stabili pe planșa de reglementări urbanistice **arile maxime de implantare** a construcțiilor (pentru H maxim);
- **se va detalia** modul de ocupare/utilizare a terenului pe planșa de reglementări pentru zona de implantare, în scopul evitării posibilelor neclarități în cazul schimbării beneficiarilor.
- **se va solicita** de la PMT poziționarea exactă a străzii Constructorilor pe limite de proprietate, pentru a nu împiedica posibilitatea realizării inelului 4.



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>



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

- autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare, dotărilor și serviciilor publice vor deveni domeniu public și după realizarea extinderilor de rețele. Drumul va trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei Dumbăvița în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate, la Primăria Comunei Dumbăvița, de către dezvoltatorii PUZ, după executarea lucrărilor de extindere ale rețelelor de utilități. Doar după cedarea drumului se vor putea emite autorizații de construire pe parcele;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor;
- se va asigura accesibilitatea publică la dezvoltarea propusă pentru conectarea la rețele rutiere și edilitare existente;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după obținerea și numai cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul care face obiectul documentației PUZ și se vor dimensiona corespunzător;
- asigurarea a minim 2 locuri de parcare/unitate locativă, în afara spațiului public;
- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează prin grija inițiatorilor P.U.Z.;
- se va stabili o parcelă pentru echipamentele tehnico-edilitare;
- dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnic edilitară și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;
- se va ceda și amenaja spațiul verde pentru zona de locuințe, rezultat în urma elaborării documentației P.U.Z.;
- 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 va amenaja drumul și trotuarul aferent investiției – partea carosabilă;
- se va realiza iluminatul public din zona parcelei care face obiectul documentației PUZ (pe stâlpi metalici).

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;
- realizarea căilor de circulație 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 Dumbăvița, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. Drum/ drumuri de acces la parcelă



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>



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 Dumbrăvița și al elaboratorului PUG Timișoara. 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. **110/ 15.02.2022** emis de Primăria Dumbrăvița.

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

Arhitect șef,
Roxana Cârjan