



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. 27374 / 28.03.2023

APROBAT
PRIMAR
HORIA BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **SC PROCAD SRL** prin **Arh. Darius Miron**, cu sediul în municipiul Timișoara, jud. Timiș, str. Suceava, nr. 13, înregistrată la Primăria Comunei Dumbrăvița cu nr. **27374** din **28.02.2023**,

ca urmare a proiectului nr. AU 80/2021, realizat de **SC PROCAD SRL**, cu sediul în municipiul Timișoara, jud. Timiș, str. Suceava, nr. 13, CUI RO 17267321, 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 / 28.03.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**Elaborare PUZ – Zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, dotări și servicii publice**”,

generat de imobilele situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, extravilan Dumbrăvița, identificate prin C.F. nr. **404061** și **404062**, în suprafață totală de **16.300 mp**,

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 C.F. nr. 404061 și 404062. Terenul este delimitat la Nord de strada Delfinului, la Sud de limita UAT, la Est de parcela înscrisă în C.F. nr. 407075 iar la Vest de strada Liviu Rebreanu.

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

- cvartalul cuprins între bd. Petre Țuțea la Vest, strada Ștefan Procopiu la Est, strada Arinului la Nord și limita U.A.T. la Sud;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **categoria funcțională existentă** pe terenul beneficiarului: conform PUZ Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004: *zonă de dotări de cartier (instituții publice și servicii)*, iar conform PUG în curs de elaborare: *zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe în condominiu și dotări aferente) cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.*

- **categoria funcțională propusă** pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare propuse, zonă de instituții publice și servicii propuse și spații verzi;

- **servituți:** nu este cazul.

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

ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

Subzone funcționale:

Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare propuse

P.O.T. max. = 35%

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

Regim de înălțime max.: S/D+P+2E

H max. (la coamă/ atic): 10,5 m

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei

100 mp/ unitate locativă

Zonă dotări și servicii publice

P.O.T. max. = 40%



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.U.T. max. = 1,6

Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+M/Er

H max. (la coamă/ atic etaj retras): 13,5 m

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei

100 mp/ unitate locativă

Spațiile pentru servicii pot ocupa 100% din nivelul parterului și vor ocupa între 30% și 60% din suprafața construită desfășurată a construcțiilor propuse.

Zonă drumuri și alei pietonale, zone de protecție

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutiere și amenajări propuse (parcări, trotuar, zonă verde de aliniament, piste de biciclete) – circulații auto și pietonale, zone de protecție și parcaje în conformitate cu funcțiunile propuse.

Se va asigura infrastructura fizică pentru echiparea tehnico-edilitară, subterană și supraterană: 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.

Zonă spațiu verde

Se va asigura un procent optim de spațiu verde, în corelare cu funcțiunea propusă, de minim 8%.

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 realiza** o parcelă independentă de spațiu verde în mijlocul terenului care urmează să fie reglementat prin PUZ cu utilizarea de: loc de joacă pentru copii (se va realiza o nouă planșă), generând o retragere spre spate pentru a se relaționa cu zona de locuințe individuale de la sud de amplasament;
- 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** morfologia și tipologia masei urbane în cvartalul analizat și modul de raportare la granulația țesutului constituit, prin fragmentarea volumetrică;
- **se va studia** regimul de înălțime în raport cu zona de locuințe unifamiliale din sudul amplasamentului și cu zonele din extremitățile: vestică și estică, printr-o desfășurată stradală și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii);
- **se va studia** posibilitatea stabilirii unui POT variabil pe înălțime cu identificarea pe planșa de reglementări;
- **se va detalia** relația clădirilor propuse cu zona de locuințe unifamiliale din sudul amplasamentului și cu dezvoltările învecinate printr-o **simulare a prospectului stradal de perspectivă**, privind aliniamentul, bazat pe suport topografic cotelat;
- **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 vor stabili** pe planșa de reglementări zonele de implantare ale construcțiilor, cu H maxim (cornișă și coamă/ atic) admis;
- **se va stabili** regimul de aliniere atât pe planșa de reglementări, cât și în RLU, cele două fiind corelate între ele.

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

- se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice;
- pentru etapa de consultare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând obligatoriu zona de la Sud de parcele, 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 categoriile și tipologiile de profile stradale, precum și asigurarea continuității rețelei stradale;
- se va asigura un minim de 2 locuri de parcare/ o unitate locativă;
- se vor stabili prin planșa de reglementări zonele destinate parcarilor subterane și supraterane. Spațiile de la demisol/ subsol se vor utiliza doar pentru parcuri și spații tehnice. Parcarile necesare funcțiunilor



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>



propuse se vor realiza exclusiv pe terenul care face obiectul documentației P.U.Z. și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare;

- în zona de dotări și servicii publice grupurile de câte 6 locuri de parcare vor fi despărțite prin spații verzi;

- autorizația de construire se va putea emite doar după realizarea extinderilor de rețele și după ce terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare, dotărilor și serviciilor publice vor deveni domeniu 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 strict prin grija inițiatorului P.U.Z.;

- dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnic edilitară și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;

- lucrările de racordare sau branșare la rețeaua tehnic edilitară publică se suportă în întregime de investitor;

- se va realiza iluminatul public din zona parcelei care face obiectul documentației P.U.Z.;

- se va ceda și amenaja spațiul verde în suprafața de 1.212 mp și cel nou propus conform condițiilor impuse;

- 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, care vor avea min. 2 m pe sens;

- se vor realiza căile de circulație auto și pietonale propuse la nivel de finisaj;

- 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 Proprietăți asupra terenurilor – Planșa nr. U.04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției 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 Dumbrăvița, aviz E-Distribuție Banat, aviz Transelectrica, aviz Delgaz, aviz Transgaz, aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie, aviz Combridge, aviz IPJ, aviz Autoritatea de sănătate publică, aviz ISU – Pompieri, aviz Protecția Civilă, aviz MAI-Poliția Rutieră, aviz Comisia de Circulație, aviz DRDP, aviz Autoritatea aeronautică civilă română, aviz A.N.I.F., aviz Agenția de protecție a mediului, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, 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, 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.



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>



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. **105 / 28.02.2023** emis de Primăria Dumbăvița.

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

**Arhitect șef,
Roxana Cârjan**