



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>



Nr. 57049/ 19.09.2023

Aprobat,

Primar,

Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **CELAUR MARIANA ȘI COSMIN-IOAN**, cu domiciliul în județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Dripiei, nr. 7, elaborat de **S.C. CORALIS CLASIC S.R.L.** prin arh. **Oliviu Râmneanu**, cu sediul în municipiul Timișoara, jud. Timiș, nr. 34/C, înregistrată la nr. **57049/ 28.07.2023**,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. 19 / 19.09.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „Construire corp 1 - servicii în regim P+2E și corp 2 - locuință cu maxim 2 apartamente în regim P+1E+Er” generat de imobilul situat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Constructorilor, nr. F.N., identificat prin C.F. nr. **414054** având suprafața totală de **1.425 mp**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.** este situat în partea de sud a comunei Dumbrăvița. Vecinătățile directe sunt: la nord – parcelă identificată prin C.F. nr. 403059, la est – parcelă identificată prin C.F. nr. 402478, la vest – parcelă identificată prin C.F. nr. 403342, la sud – strada Constructorilor.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. este delimitat de strada Barcelona la nord, de strada Someș la vest, de strada Constructorilor la sud și de strada Conac la est.

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

Categoria funcțională existentă este: dotări comerciale și de cazare, ce face parte din celula urbană LFC 2D_1 Barcelona.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: servicii și locuire tip duplex, împărțită în corpuri astfel:

Corp 1 – Servicii

Corp 2 – Locuință cu maxim 2 apartamente

3. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) se vor stabili astfel:**

Servicii și locuință cu 2 apartamente :

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 40%

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

Regim de înălțime maxim admis:

- o pentru corpul 1: P+2E cu H maxim coamă = 12,5 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9 m
- o pentru corpul 2: P+1E+Er cu H maxim coamă = 9,5 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 6,5 m

Regim de aliniere:

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

Spații verzi în cadrul parcelei: min 20%.



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 înserții pe fotografii care să releve relația ansamblului cu zonele aflate în 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;
- se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
- se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- 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 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, în funcție de numărul de apartamente admis pe parcelă și de funcțiunea propusă 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 și compatibilitatea funcțională în raport cu zona propusă spre analiză conform Legii 350/2001;
- se vor stabili prin planșa de reglementări zonele destinate parcarilor. Parcărilor 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.;
- 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;
- 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 vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.



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>



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 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. 39 / 01.02.2023 emis de Primăria Dumbrăvița. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de

Primar,
Bugarin Horia Grigore



Arhitect șef,
Cârjan Roxana

Redactat,
Keszeg Karina