



Nr. 57184/ 14.09.2023

Aprobat,

Primar,

Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **DEKANY EMERIC ȘI SIMONFI NOEMI-MARGOT**, cu domiciliul în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada **Petofi Sandor**, nr. 80 respectiv 83, elaborată de **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ** prin **arh. Mihaela Copia**, cu sediul în municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, Bulevardul Revoluția din Decembrie, nr. 11, înregistrată la nr. **57184/ 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. 17 / 14.09.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008 schimbare de destinație parcele din zonă de instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare la parter**”;

generat de imobilul situat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Ferenția II identificat prin C.F. nr. 411137 și C.F. nr. 407823 având suprafața totală de 1.293 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.** este situat în partea de Vest a comunei Dumbrăvița. Vecinătățile directe pentru terenul identificat prin C.F. nr. 411137 sunt: la nord – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 407840, la est – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 407823, la vest – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 406899, la sud – strada Ferenția II.

Vecinătățile directe pentru terenul cu C.F. nr. 407823 sunt: la nord – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 407839, la est – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 407824, la vest – parcelă privată identificată prin C.F. nr. 411137, la sud – strada Ferenția II.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. este delimitat de bulevardul Ion Creangă la nord, de bulevardul Petre Țuțea la vest, de strada Arinului la Sud și de râul Behela la Est.

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

Categoria funcțională existentă este: conform PUZ aprobat prin HCL 03/ 24.01.2008: *zonă de instituții și servicii*, iar conform PUG în curs de elaborare: *zonă mixtă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe în condominiu și dotări aferente), cu servicii și dotări de interes public*, ce face parte din celula urbană M3D_1 Apuseni.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: schimbare de destinație parcele din zonă de instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare la parter, zonificată astfel:

Zona 1 – Locuințe cu maxim două unități locative și funcțiuni complementare la parter

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

Zona 1- Locuințe individuale cu max. 2 unități locative/ parcelă și funcțiuni complementare la parter :

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 40%

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

Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er

H max la coamă.: 11 m; H maxim cornișă/atic etaj retras = 7 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 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 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, 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.);

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 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 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;
- 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;
- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- 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 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;

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 Aqua Dumbăvița, aviz E-Distribuție Banat, aviz Delgaz, aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie, aviz Combridge, aviz Autoritatea de sănătate publică, aviz ISU – Pompieri, aviz Protecția Civilă, aviz Comisia de Circulație, aviz MAPN, aviz SRI, aviz Agenția de protecție a mediului, aviz A.N.I.F., 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, acorduri notariale (după caz) cu referire la înscriri privitoare la proprietate, respectiv înscriri 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. 877 / 03.11.2022 emis de Primăria Dumbăvița.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 03.11.2022

Primar,
Bugarin Horia Grigore



Arhitect șef,
Căjan Roxana

Redactat,
Keszeg Karina