COMUNA DUMBRĂVIŢA, JUDEŢUL TIMIŞ
307160 - DUMBRĂVIŢA, 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. cerere 47107/13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 516 din 31.05.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU PRELUARE AVIZE DIN C.U. 651/02.06.2020 ȘI C.U. 403/20.05.2022

Ca urmare a cererii adresate de **ROŞU CAROLINA** cu domiciliul în judeţul **TIMIŞ**, comuna **DUMBRĂVIŢA**, sat -, sectorul -, strada **Gheorghe Doja**, nr. **13A**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0729 242 272**, email -, înregistrată la nr. **47107** din **13.05.2024.**
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **TIMIŞ**, comuna **DUMBRĂVIŢA**, sau identificat prin C.F. **411115 (2247); 411499 (2043)**, nr. cadastral **411115 (A 88/1/49); 411499 (230/2/5/1)**, în suprafaţa de **26.025 (20.000+6.025)** mp ,
în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăviţa nr. **140/25.10.2023.**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1 SITUAREA IMOBILELOR: Intravilan
1.2 NATURA PROPRIETĂŢII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: Roşu Carolina şi Drapoş Elisabeta
1.3 SERVITUŢI ASUPRA IMOBILELOR: nu sunt
1.4 INCLUDEREA IMOBILELOR ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ŞI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECŢIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ: nu este cazul

Biroul Urbanism Dumbrăviţa CUI: 4663480

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 FOLOSINŢA ACTUALĂ: Arabil
2.2 DESTINAŢIA: Zonă de locuinţe unifamiliale (izolate, cuplate sau înşiruite) şi dotări aferente; instituţii publice, servicii şi dotări de interes public şi spaţii plantate, agrement şi sport (zonă verde) conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023
2.3 REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAŢIEI PUBLICE CENTRALE ŞI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAŢIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI: nu este cazul
2.4 ALTE PREVEDERI REZULTATE DIN HOTĂRÂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEŢEAN CU PRIVIRE LA ZONA ÎN CARE SE AFLĂ IMOBILELE: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

NOTĂ:
S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU PRELUARE AVIZE DIN C.U. 651/02.06.2020 ȘI C.U. 403/20.05.2022
3.1 INFORMAŢII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:**
  - **UTR LFC 4B_4 Lehart cu următoarele reguli generale:** zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific locuințelor din mediul rural de câmpie de influență austro-ungară, inclusiv prin profilul stradal larg, amplasare clădirilor în aliniament și păstrarea spațiilor verzi de aliniament. Clădirile cu specific se vor păstra și se vor proteja. Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.
- **Funcţiunea predominantă:** locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
- **Restricţii impuse:** nu este cazul

3.2 OBLIGAŢII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **Lu** - Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
  - **Regim de înălțime:** ≤ D(S)+P+1E+M/Er
  - **Retragerea față de aliniament:** 6 m sau conform vecinătăților
  - **Lățimea parcelei:** ≥ 16 m (locuințe izolate); ≥ 12 m (locuințe cuplate și înșiruite)
  - **Suprafața parcelei:** ≥ 600 mp (locuințe izolate); ≥ 300 mp (locuințe cuplate și înșiruite)

- **Înălțimea construcției:** cornișă ≤ 7,5 m; coamă ≤ 11,5 m
- **P.O.T. maxim admis:** 35%
- **C.U.T. maxim admis:** 1,05

- **IS -** Zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public
  - **Regim de înălțime:** ≤ S(D)+P+2E+M/Er sau S(D)+P+1E+M/Er (conform cap. IV.4, secțiunea 2, punctul 1 din RLU aferent PUG)
  - **Retragerea față de aliniament:** 10 m
  - **Lățimea parcelei:** ≥ 18 m
  - **Suprafața parcelei:** ≥ 1000 mp
  - **Înălțimea construcției:** cornișă ≤ 11,5 m; coamă ≤ 15,5 m
  - **P.O.T. maxim admis:** 50%; Subzonă agrement și sport: 10%
  - **C.U.T. maxim admis:** 2,5; Subzonă agrement și sport: 0,30
- **V -** Zonă spații plantate, agrement și sport (zonă verde)
  - **Regim de înălțime:** ≤ D(S)+P+1E
  - **Retragerea față de aliniament:** 10 m
  - **Lățimea parcelei:** ≥ 15 m
  - **Suprafața parcelei:** ≥ 1.500 mp
  - **Înălțimea construcției:** cornișă ≤ 7 m; coamă ≤ 11 m
  - **P.O.T. maxim admis:** 10%
  - **C.U.T. maxim admis:** 0,3
- **Parcelarea:** se vor respecta prevederile art. 31, cap. II.6 din RLU aferent PUG. Conform art. 31.6 orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, va aloca procentul minim din totalul suprafeței studiate de 7% pentru dotări și servicii publice și 5% pentru spații verzi. În cazul zonelor care vor fi mobilate cu clădiri de locuit în regim colectiv, pentru asigurarea unui confort mai ridicat se impune ca procentul minim destinat spațiilor verzi aferente acestora să fie 10%, iar una dintre parcele va acomoda utilizări conforme funcțiunii de dotări publice și servicii.

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public (inclusiv deversarea în canalizarea menajeră) sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m – dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul parcelelor mai mari de 1.200 mp se admit maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale. În cazul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului. Accesul pe latura lungă se realizează doar în condițiile existenței unei străzi secundare pe latura respectivă. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare/unitate locativă. Se va asigura accesul și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană adecvate. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Este necesar să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente funcțiunii de bază, minimum 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali, clienți.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act. **se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii Avizului de oportunitate în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțită de plan topografic cadastral actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și CF-uri drumuri de acces, studiu geotehnic, plan topografic actualizat, cu evidențierea nr. top. drum acces la parcelă, acorduri notariale cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (dacă este cazul). **După obținerea unui aviz de oportunitate favorabil se trece la etapa elaborării propunerilor și obținerea avizelor/acordurilor** solicitate prin avizul de oportunitate. **Se pot prelua avizele și acordurile obținute în baza C.U. nr. 651 din 02.06.2020 și C.U. nr. 403 din 20.05.2022, în limita valabilității acestora și în condițiile respectării noilor indicatori urbanistici impuși de PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.**

Se studiază arealul cuprins între: strada H.C. Andersen la Vest, strada Alexandru Movilă la Est, strada Liniștei la Nord și strada Schuber la Sud.

Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG și RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, Codul Civil, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG 525/1996, OMS nr. 119/2014, „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului" și întreaga legislație în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta

legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/ extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), **după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.** Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

ETAPE DE ELABORARE P.U.Z.:

1. **ÎN VEDEREA ANALIZEI OPORTUNITĂȚII ELABORĂRII PUZ** se va întocmi și depune la primărie o documentație compusă din piesele scrise și desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:

   a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde:
   - prezentarea investiției/operațiunii propuse,
   - indicatorii propuși,
   - modul de integrare a acesteia în zonă,
   - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

   b) piese desenate, respectiv:
   - încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu,
   - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea : funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și modul de asigurare a utilităților.

2. **PENTRU IDENTIFICAREA OPORTUNITĂȚII PLANULUI ÎN INTERES PUBLIC,** se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice.

   PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia.
   Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:
   - teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
   - categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
   - indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
   - dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
   - capacitățile de transport admise;
   - acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ;
   - obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

3. **ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ VOR FI TRANSMISE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE** (vezi model AO-Formular Ordin 233/2016).
4. **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI SE VA REALIZA ÎN TOATE ETAPELE DE ELABORARE PUZ** conform Ordinului 2701/2010 art.35-art.40.

   * Perioada de informare și consultare a populației se va stabili după verificarea de către structura de specialitate (Biroul de Urbanism) a documentației depuse, în momentul în care aceasta va fi completă. Pentru acesta, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se stabilesc 25 zile calendaristice (de la data anunțului), iar pentru observații 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat, în scopul declarat pentru:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU PRELUARE AVIZE DIN C.U. 651/02.06.2020 ȘI C.U. 403/20.05.2022 -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr:18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin

certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale - DELGAZ GRID SA Alte avize/acorduri

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică - E-DISTRIBUTIE BANAT SA ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţie civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) Avizele specifice ale administraţiei publice centrale si ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

e) ☐ punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) ☐ **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original).**

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 **luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.

Biroul Urbanism Comuna Dumbrăviţa CUI 4663480

Secretar General U.A.T.,
MARINCHI Ramona Diana

Arhitect-şef/Urbanist-şef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 264,25 lei, conform Chitanta nr. 10583 din 13.05.2024 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ___.___._____

COMUNA DUMBRĂVIŢA, JUDEŢUL TIMIŞ
307160 - DUMBRĂVIŢA, str. PETŐFI SÁNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX: 0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: https://www.primaria-dumbravita.ro

Nr. cerere 76180/22.11.2024

Aprobat,
Primar,
Horia BUGARIN

Ca urmare a cererii adresate de **Roşu Carolina prin arh. Pescaru Loredana** cu domiciliul în judeţul **TIMIŞ**, comuna **DUMBRĂVIŢA**, sat -, sector -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, elaborat de SC FISIER ARHITECT DESIGN SRL prin arh. Pescaru Loredana, cu sediul în Jud. Timiş, Mun. Timişoara, Bd. Cetăţii, nr. 45, ap. -, înregistrată la nr. 76180 din 22.10.2024,
în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, **se emite:**

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL
Nr. 13/18.11.2024

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru Locuinţe şi funcţiuni complementare generat de imobilele situate în judeţul Timiş, comuna Dumbrăviţa, intravilan, identificate prin C.F. nr. 411115 şi 411499 având suprafaţa totală de 26.025 mp, categoria de folosinţă - arabil situat în intravilanul comunei Dumbrăviţa conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, având ca proprietari: Roşu Carolina şi Drapoş Elisabeta.

Cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în partea de vest a vetrei vechi a comunei Dumbrăviţa. Vecinătăţile directe sunt:

- la Nord de strada I.L. Caragiale şi zona rezidenţială, la Sud de De 83-4 m-Bd. Ion Creangă, la Vest de A88/1/50 zona rezidenţială-locuinţe individuale cu regim mic de înălţime şi la Est de A88/1/48 zonă rezidenţială- locuinţe individuale cu regim mic de înălţime.

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

- de strada H. C. Andersen la Vest, strada Alexandru Movilă la Est, strada Liniştei la Nord şi strada Schuber la Sud.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi:

Categoria funcţională existentă este:

Zonă de locuinţe unifamiliale (izolate, cuplate sau înşiruite) şi dotări aferente; instituţii publice, servicii şi dotări de interes public şi spaţii plantate, agrement şi sport (zonă verde) conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

Teritoriul face parte din celula urbană/celulele urbane:

- **UTR LFC 4B_4 Lehart cu următoarele reguli generale:** zonă destinată locuinţelor unifamiliale cu regim redus de înălţime (izolate, cuplate sau înşiruite) şi dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spaţii verzi. Clădirile cu specific se vor păstra şi se vor proteja. Se va urmări diversificarea funcţiunilor prin servicii complementare locuirii. Spaţiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafeţe ample dedicate pietonilor şi bicicliştilor.

Categoria funcţională propusă pe terenul iniţiatorilor: locuire şi funcţiuni complementare, având următoarea zonificare funcţională: locuire şi funcţiuni complementare

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime) vor respecta prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023:

Locuinţe semicolective – imobile cu max. 2 apartamente:
P.O.T. min. 10%-max. 35%;
C.U.T. min. 0.4-max. 1.05
Regim de înălţime max.: P+1E+M Er
H max.: 10 m, H max. cornişă/ atic etaj retras = 7.5 m
Spaţiu verde: minim 30% din suprafaţa parcelei
Regim de construire: izolat sau cuplat pe o latură

Funcţiuni complementare la parter şi locuinţe cu max. 3 apartamente la etaj:
P.O.T. min. 10%-max. 40%
C.U.T. min. 0.4-max. 1.2
Regim de înălţime max.: P+2E
H max.: 14 m, H max. cornişă/ atic = 10 m
Spaţiu verde: minim 30% din suprafaţa parcelei
Regim de construire: izolat sau cuplat pe o latură

Spaţii verzi
P.O.T. min 0%-max. 10%
C.U.T. min 0%-max. 0.05
Regim de înălţime max.: P
H max. (la coamă/ atic etaj retras): 3 m
Spaţiu verde: minim 90% din suprafaţa parcelei

Retragerea faţă de aliniamentul principal a construcţiilor principale este de 6 m, retragerea faţă de aliniamentul secundar este de 3 m, faţă de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m, iar faţă de limita posterioară de minimum **10 m – loturile 4-9** şi **minimum 6 loturile 10-21**, iar loturile destinate funcţiunilor complementare, vor avea o retragere faţă de limita posterioară de 10 m.

Spaţii verzi - tipologii:

- Se stabilesc la nivelul dezvoltării în conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2023, art. 35, Spaţii verzi şi plantate, alin. 35.5, astfel: „În cazul dezvoltării de zone rezidenţiale cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puţin 5% din totalul teritoriului studiat."
- Spre căile de circulaţie, în zonele de retragere faţă de aliniamente, minim 60% din suprafeţe vor fi prevăzute cu plantaţii înalte şi medii.
- Pe ansamblul unei parcele de locuinţe cu maximum două unităţi locative, spaţiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafaţa totală.

Se vor respecta **următoarele cerinţe** în elaborarea documentaţiei de urbanism, acestea se vor regăsi atât în planşele desenate cât şi în piesele scrise – memoriu şi RLU propus:

- Pe planşa de reglementări **se vor specifica** zonele de implantare ale construcţiilor, cu H maxim (cornişă şi coamă/ atic) admis;
- **Se va stabili** regimul de aliniere atât pe planşa de reglementări, cât şi în RLU, cele două fiind corelate între ele;
- **Se va completa** cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/ propusă. Planşele de echipare edilitară vor conţine detalii privind echiparea zonei cu reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apă potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, reţele de comunicaţii, de iluminat public şi racordurile acestora la infrastructura majoră a localităţii.

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

- Dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitară şi de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenţi.
- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât şi auto la drumurile publice şi se vor reprezenta grafic.
- Se vor stabili categoriile şi tipologiile de profile stradale, precum şi asigurarea continuităţii reţelei stradale.
- Pentru etapa de consultare a populaţiei este necesară studierea reţelei 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.

- 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.
- Echiparea edilitară se va face conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine și se vor stabili parcele distincte pentru echipamentele tehnico-edilitare. În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, (convențional curate), utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă în canalul de desecare din proximitate, după ce vor fi trecute prin decantor-separator de hidrocarburi;
- Autorizația de construire se va putea emite doar după realizarea extinderilor de rețele și după ce terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare vor deveni domeniu public.
- 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.
- Înainte de a fi cedat spațiul verde, acesta se amenajează prin grija inițiatorului PUZ.
- Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren și min. 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându- se cont de condițiile climatice și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Zonele destinate parcărilor se vor stabili prin planșa de reglementări. Parcările 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, cu respectarea art. 34, cap. II.7 și Anexa 5 ale RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Este necesar să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente funcțiunii de bază, minimum două locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Se va asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/ sens).
- Se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (asfalt).

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea tuturor obiectivelor propuse în Planul de acțiune și doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism: servituți de utilitate publică, asigurarea accesurilor din domeniul public potrivit planșei Circulația terenurilor și după asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (mărirea capacității infrastructurii tehnice) precum și realizarea sistemului de evacuare a apelor pluviale 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 PUZ în funcție de modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse;
- se vor respecta prevederile capitolului III din cadrul RLU, Condiții generale privitoare la construcții. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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 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 Autoritatea aeronautică civilă română, aviz Agenția de protecție a mediului, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz A.N.I.F., 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 inscrieri privitoare la proprietate, respectiv inscrieri privitoare la sarcini conform C.F., alte avize și acorduri conform legislației in 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. 516/31.05.2024 emis de Primăria Dumbrăvița.

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

Primar,
Bugarin Horia Grigore

Arhitect șef,
dr. arh. Cârjan Roxana

Redactat,
arh. Popa Adelin Petrișor