



Nr. 75661 / 10.10.2025



AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 4 din 10.10.2025

pentru elaborarea **Plan Urbanistic Zonal-Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**, generat de imobilul-teren identificat prin CF 408591 și CF 408599 la prezentul aviz și conform certificatului de urbanism emis cu nr. 447/13.05.2024 în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ

Este delimitat la nord, de strada Tehnicii, la sud, de strada Margaretelor, la est, de strada Thomas Edison, la vest, de strada Henri Coandă.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în partea nordică a comunei Dumbrăvița, intravilan și are ca proprietari pe **Hușanu Oana-Livia, Păiușan Caius-Ionel-Bogdan, Păiușan Daniela-Marinela**.

Vecinătățile directe sunt: la nord de strada Blaise Pascal, la est de continuarea străzii Arhimede, la sud, de strada Louis Pasteur, la vest, de strada Cristofor Columb.

Teritoriul face parte din celulele urbane: UTR M4E_2 Crinului, VA 4E Crinului. În zonă s-au identificat conflicte funcționale între locuințele unifamiliale și cele colective. Se va menține o zonă neconstruibilă de 15 m pe fiecare mal al cursului de apă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenurile au interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ.

Categoriile funcționale existente: **Lu**-Zona predominant rezidențială; regim redus de înălțime, locuințe unifamiliale, **IS**-Instituții și servicii și **V**-Zonă spații plantate, agrement și sport (zonă verde). Se va menține echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1).

Categoriile funcționale propuse: Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare, având următoarea zonificare: **Lu-locuințe unifamiliale și locuințe cu maximum două unități locative cu funcțiuni complementare și IS- Instituții și servicii** și **V-zonă verde, spații plantate, agrement și sport**.

Servituți de utilitate publică: În conformitate cu HCL 140/25.10.2023 de aprobare PUG, PUZ Director aprobat prin HCL 43/25.11.2004 și Strategia de dezvoltare spațială Dumbrăvița.

Servituți legate de protecția mediului: Proximitatea unor cursuri de apă aparținând infrastructurii verzi-albastre, **canal de desecare HCn 91** și a unor zone verzi constituite în vecinătate.

Servituți urbanistice/arhitecturale: Strategia de dezvoltare spațială aferentă PUG Dumbrăvița prevede reglementarea coridoarelor economice principale de-a lungul căilor rutiere importante (Blaise Pascal) și în corelare cu Strategia de dezvoltare locală și cu Strategia de dezvoltare economică și socială a județului. Terenurile analizate se află în zona de referință-Zona I Cioca, zonă supusă regimului de servitute aeronautică civilă și militară, asociat aerodromurilor/aeroporturilor.

Servituți de acces/drumuri publice: strada Blaise Pascal în profil de 30 m propus prin PUG Dumbrăvița și **continuitatea străzilor și conectarea acestora cu străzile adiacente**.

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

Lu–Zonă predominant rezidențială **IS**- Instituții și servicii
cu regim redus de înălțime:

V- Zonă spații plantate,
agrement și sport (zonă



locuințe unifamiliale sau cu max. două ap.

1. P.O.T. min. 10%-max. 35%;
2. C.U.T. min. 0,3-max.1,05;
3. Regim de înălțime maxim:
D(S)+P+1E+Er/M

Lățimea parcelei: ≥ 16 m (locuințe izolate), ≥ 12 m (locuințe cuplate), suprafața parcelei: ≥ 600 mp (locuințe izolate), ≥ 300 mp (locuințe cuplate), ≥ 300 mp/unitate locativă, înălțimea construcției: cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m

Regim de construire izolat sau cuplat. Nu se permit locuințe înșiruite.

- P.O.T. min. 20%-max. 40%;
C.U.T. min. 0,8-max.1,60;
Regim de înălțime maxim:
D(S)+P+2E+M/Er;

Lățimea parcelei: ≥ 24 m, suprafața parcelei: ≥ 1200 mp, înălțimea construcției: cornișă $\leq 11,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m;

Regim de construire izolat.

verde).

- P.O.T. min. 0%-max. 10%;
C.U.T. min. 0-max.0,3;
Regim de înălțime maxim:
D(S)+P+1E

Lățimea parcelei: ≥ 15 m suprafața parcelei: ≥ 1500 mp, înălțimea construcției: cornișă ≤ 7 m; coamă ≤ 11 m

Regim de construire izolat.

4. Retragera față de aliniament: 6 m. Retragerile față de limitele laterale vor fi egale cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3 m. Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 10 m.

Retragerea față de aliniament: 10 m.

5. Spațiile verzi necesare pentru asigurarea confortului psihologic și a unui mediu sănătos, vor respecta prevederile din: Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, H.C.J. nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș și P.U.G. Dumbăvița aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, art.35-Spații verzi și plantate, astfel:

- **Cel puțin 5%** din suprafața totală care face obiectul reglementării (zonă mixtă de locuințe semi-colective și unifamiliale) va fi alocată spațiilor verzi destinate conectivității sociale.
- În cadrul fiecărei parcele, în zonele de retragere față de aliniamente, orientate către căile de circulație, **minimum 60%** din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare.
- Pentru parcelele destinate locuințelor individuale, **minimum 30%** din suprafața totală va fi rezervată pentru spații verzi.
- Pentru parcelele cu funcțiuni IS-instituții și servicii, suprafața minimă destinată spațiilor verzi este de **minimum 20 %** din totalul terenului.
- Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădina de fațadă).

6. Împrejmuirea în conformitate cu PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu densitatea populației existente în UAT și estimate prin urbanizarea propusă, astfel:

Dotări și servicii publice: În conformitate cu art. 31.6 RLU PUG Dumbăvița în vigoare, se va aloca **minimum 7%** din suprafața totală studiată pentru funcțiunea de dotări și servicii publice.

Asigurarea accesurilor: Se va asigura continuitatea profilului străzii Blaise Pascal, conform prevederilor din toate documentațiile de urbanism locale și supra-locale. Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin documentația de urbanism și obligativitatea accesului din domeniul public direct sau prin servitute (după caz) la dezvoltarea propusă. Accesul fiecărei parcele la rețeaua de drumuri publice va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, și va fi reprezentat grafic în planșele PUZ.



Parcaje. Necesarul de parcare se va stabili în conformitate cu prevederile PUG Dumbăvița în vigoare Anexa 5 la RLU, HCJ nr. 115/2008 și OMS nr. 119/2014:

- Numărul de parcaje va fi stabilit în concordanță cu funcțiunile propuse prin PUZ. Se va indica totodată amplasarea parcajelor – subteran, demisol, la sol etc.
- Zonele de parcare vor fi stabilite prin planșa de reglementări urbanistice. Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelelor și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale. Se va asigura un număr minim de 2 locuri de parcare per unitate locativă. Pentru funcțiunile de servicii, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în conformitate cu legislația și normele urbanistice în vigoare, cu respectarea art. 34, cap. II.7 și Anexa 5 din RLU al PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023. Se vor asigura, de asemenea, rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.
- Parcărilor nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice și vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și velo.

Asigurarea utilităților publice: Dezvoltarea este posibilă doar dacă teritoriul reglementat se racordează la toate utilitățile esențiale în sistem centralizat.

Echiparea tehnic-edilitară va fi realizată cu respectarea cerințelor tehnice specifice funcțiunii dominante prevăzute în documentație. Vor fi respectate toate normele de protecție a mediului în vigoare, în special cele referitoare la gestionarea apelor uzate și a deșeurilor rezultate din procese tehnologice și din întreținerea instalațiilor.

Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate. Pentru echipamentele tehnic-edilitare se vor prevedea parcele distincte, conform reglementărilor aplicabile.

În cadrul fiecărei parcele, se vor implementa soluții de gestionare durabilă a apelor meteorice, cum ar fi grădini de ploaie, pentru infiltrare lentă sau bazine de retenție de mică capacitate, pentru colectarea apei pluviale (considerată convențional curată), în vederea reutilizării la întreținerea spațiilor verzi.

Preaplinul acestor bazine va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială propusă în Hcn91, doar după trecerea printr-un decantor-separator de hidrocarburi, conform normativelor tehnice în vigoare.

Planul de Acțiune pentru implementarea PUZ va stabili obiectivele de investiții care revin în responsabilitatea inițiatorului PUZ și care trebuie finalizate în termen de maximum 24 de luni de la data aprobării documentației:

- Modernizarea, extinderea sau creșterea capacității rețelelor edilitare publice se va realiza exclusiv din inițiativa și pe cheltuiala inițiatorului PUZ;
- Realizarea căilor de circulație auto, pietonale și velo, finalizate cu strat de uzură (asfalt), care vor fi cedate ulterior Comunei Dumbăvița, doar după echiparea acestora cu utilități publice: canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu apă, curent electric etc.;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de conectivitate socială, în procent de minimum 5% din suprafața reglementată, ce vor fi cedate autorității publice locale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza în conformitate cu art. 35 din RLU PUG, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, precum și cu punctul 13 aferent zonelor funcționale Lu, IS și V;
- Implementarea sistemului de iluminat public, cu racordare la rețeaua de distribuție, conform standardelor tehnice în vigoare.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor, străzilor și aleilor propuse va fi analizată în cadrul documentației PUZ, în funcție de modul de utilizare, intensitatea traficului generat și funcțiunile prevăzute, cu respectarea legislației și normativelor tehnice în vigoare. Categoriile de profiluri stradale se vor stabili în conformitate cu PUG-ul aprobat, cu asigurarea continuității rețelei de circulație și a compatibilității între funcțiuni.

Zona va fi deservită de mijloace de transport în comun, cu posibilitatea integrării în rețeaua de transport metropolitan. Se vor prevedea piste pentru biciclete cu lățime minimă de 2 m/sens, amplasate în funcție de profilul stradal.



6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Arhitect șef CJ Timiș, OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbăvița, Rețele electrice Banat, Transelectrica, Delgaz, Transgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange, RCS-RDS, Digi), Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU – Pompieri, Protecția Civilă, Comisia de Circulație Dumbăvița, CJT (Drumuri și Poduri Județene), Poliția rutieră Timiș, MAPN, STS, SRI, STPT, ANIF, Autoritatea aeronautică civilă română, Agenția națională pentru mediu și arii protejate, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, CLD și alte avize și acorduri conform legislației în vigoare dacă e cazul.
- Studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de OCPI 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 CF, alte studii și documentații conform legislației în vigoare, dacă este cazul.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Cu respectarea Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, în etapa de consultare publică, este necesară analizarea rețelei edilitare și rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, în vederea asigurării coerenței urbane, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Planșele de echipare vor conține detalii privind:

- Alimentarea cu apă (rețele, rezervoare, stații de pompare),
- Rețelele de canalizare și sistemele de gestionare a apelor meteorice (BR, SPH, SP, guri de descărcare în emisar etc.),
- Infrastructura electrică (rețele și puncte de transformare),
- Rețelele de comunicații, iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității.

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii.

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr. - din -

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

Arhitect-șef*),

dr. arh. Roxana CÂRJAN



*) Avizul de Oportunitate se va semna și se va emite conform competențelor din OUG nr. 31/2025