



Nr. cerere 22690/15.01.2024

Aprobat,

Primar,

Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **Falniță Carmen** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, municipiul **TIMIȘOARA**, sat -, sector -, strada **Progresul**, nr. **51**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, elaborat de sc **GENIUS LOCCI srl** prin urb. **Carmen Falniță**, cu sediul în comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, bulevardul **Ion creangă**, nr. **FN**, ap. -, înregistrată la nr. 22690 din 15.01.2024, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, **se emite:**

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. 4/16.02.2024

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU MAXIMUM DOUĂ APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII** generat de imobilele situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, intravilan, identificate prin C.F. nr. 403323 având suprafața totală de 100.000 mp, categoria de folosință - arabil situat în intravilanul comunei Dumbrăvița conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, având ca proprietar: sc **GEMUSELAND ROMANIA srl**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în partea de vest a comunei Dumbrăvița și este delimitat de strada Beregsăului, de strada prelungire bulevard Ion Creangă, de bulevardul Petre Țuțea și de strada Mureș a comunei Dumbrăvița. Vecinătățile directe sunt: la nord-vest: teren pâraul Beregsău respectiv Hpr 15-16m, la sud-vest: teren drum De 30 - prelungire a b-dului Ion Creangă, la sud-est: prelungirea străzii Gabriel Liiceanu, la nord-est: parcela nr. A29/1/3- PUZ avizat CJT prin aviz CJT nr. 46 din 2005 și strada Plopilor.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. este delimitat: la nord de strada Mureș, la vest de râu Beregsău, la est de bulveradul Petre Țuțea și la sud de strada Ferventia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă este: conform P.U.G.:

Lu-zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente),
V-zonă spații plantate, agrement și sport, **IS**-zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public

Teritoriul face parte din celula urbană/celulele urbane:

LFC 6E_1 Beregsăului: Nucleele celulelor urbane, conținând locuințe și funcțiuni complementare. Reguli generale la nivel de UTR ce se adaugă complementar regulilor aplicabile la nivel de zone funcționale. Zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

M 6E_1 Beregsăului: Coridoare cu funcțiuni mixte amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific 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 funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor. Se va interzice parcare autoturismelor în această zonă. Se va păstra echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1, în care atât locuirea cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor), distribuția echilibrată în cadrul UTR este asigurată prin Arhitectul Șef.

VA 6E Beregsăului: Suprafețe verzi și cursuri de apă care se constituie în coridoare interconectate cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan (pârâul Beregsău). Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15 m pe fiecare mal al cursului de apă.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: locuire, servicii publice și spații verzi, sport și agrement, având următoarea zonificare funcțională:

zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, coridoare cu funcțiuni mixte și coridoare ecologice.

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

Lu-zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime; locuințe unifamiliale și maximum două unități locative.

- Regim de înălțime: $D(S)+P+1E+M/Er$;
- Retragera față de aliniament: 6 m/conform vecinătăților;
- Lățimea parcelei: ≥ 16 m pentru locuințe izolate și ≥ 12 m pentru locuințe cuplate sau înșiruite;
- Suprafața parcelei: ≥ 600 mp pentru locuințe izolate; ≥ 300 mp pentru locuințe cuplate sau înșiruite;
- Înălțimea construcției: cornișă $\leq 7,5$ m; coamă ≤ 12 m;
- P.O.T. max. 35%; C.U.T. max. 1,05;

IS-zonă pentru instituții și servicii

- Regim de înălțime: $D(S)+P+2E+M/Er$;
- Retragera față de aliniament: 10 m;
- Lățimea parcelei: ≥ 18 m;
- Suprafața parcelei: ≥ 1000 mp;
- Înălțimea construcției: cornișă $\leq 11,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m;
- P.O.T. max. 40%; C.U.T. max. 1,2;

VA- Zonă spații plantate, agrement și sport

- Regim de înălțime max. admis: $S+P+1E$;
- Retragera față de aliniament: 10 m;
- Lățimea parcelei: ≥ 18 m;
- Suprafața parcelei: ≥ 1000 mp;
- P.O.T. max. = 10%; C.U.T. max. = 0,3;
- Înălțimea construcției: cornișă ≤ 7 m; coamă $\leq 11,5$ m;
- Funcțiuni admise: comerț, servicii de susținere a funcției de agrement și sport pentru utilizatorii zonei, care să nu producă disconfort.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și se vor păstra în mod obligatoriu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m față de cealaltă linie laterală. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 30 m și nu mai puțin de 6 m în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 6 m.

Clădirile amplasate pe parcele de colț se vor retrage față de limitele laterale și posterioare în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Se vor respecta măsurile și reglementările cu caracter general conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Construcțiile cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zonă plantată, agrement și sport, vor avea amprenta de max. 4,9% din suprafața parcelei/zonei.

Spații verzi - tipologii:

- Se stabilesc la nivel de ansamblu în conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2023, art. 35, Spații verzi și plantate, alin. 35.5, astfel: „În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv.”
- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- Pe ansamblul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și minimum 15% din suprafața totală pentru parcelele de servicii.

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:

- se va reglementa prin Planul urbanistic zonal teritoriul situat între strada Beregsăului, strada prelungire bulevard Ion Creangă, bulevardul Petre Țuțea și strada Mureș;
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.
- este necesară completarea cu un studiu de volumetrie și inserții pe fotografii care să evidențieze relația cu străzile adiacente;
- se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zona de locuințe din proximitate;
- 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 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;
- 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 de cadrul legislativ și normativ în vigoare (suprafețele minime impuse de Legea locuinței, nr. necesar de parcaje raportat la nr. de apartamente și la tipul de servicii, suprafața minimă necesară de spațiu verde/cap de locuitor etc.);
- se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- în situația reglementării mai multor clădiri principale, se va stabili pe planșa de reglementări distanța dintre clădiri, respectând formula H;
- se va detalia modul de ocupare/utilizare a terenului pe planșa de reglementări pentru zona de implantare și se vor stabili indici variabili pe funcțiuni în scopul evitării posibilelor neclarități în cazul schimbării statului juridic;
- se vor respecta măsurile și reglementările cu caracter general ale PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

- realizarea de rețele edilitare publice, modernizarea, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a acestora se realizează strict prin grija inițiatorului PUZ;
- 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;
- În proximitatea culoarelor verzi-albastre se vor amenaja zone pentru acumularea/descărcarea apelor de ploaie (prin lagune de descărcare, zone de bioretenție – bioswale, guri de vărsare) în canalele de transport ale ANIF-ului, după ce în prealabil au fost tratate prin separatoarele de hidrocarburi. În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă sau bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie care se va folosi la udarea zonelor verzi din interiorul parcelei.
- se vor stabili parcele distincte pentru echipamentele tehnico-edilitare;
- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice, atât pietonal cât și auto în funcție de destinația și capacitatea construcției, pentru fiecare parcelă în parte și se vor reprezenta grafic;
- 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.
- 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. Se va asigura amenajarea a minimum 2 locuri de parcare/ apartament. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare. Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii conform legislației în vigoare și se va respecta 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;
- se vor stabili categoriile și tipologiile de profile stradale, se va asigura continuitatea rețelelor stradale și respectarea profilelor stradale prevăzute prin PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- 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);
- spațiile verzi se vor comasa sub forma unei singure parcele și se amenajează prin grija inițiatorului P.U.Z., după care se va ceda domeniului public;
- se va 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, zona amplasării 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;
- autorizațiile de construire se vor emite 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;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea tuturor obiectivelor propuse în Planul de acțiune, care stabilește modul de implementare al programului de investiții publice propuse prin PUZ, evidențiază acțiunile, denumirea investițiilor, valoarea estimată a

acestora, sursele posibile de finanțare, etapizarea realizării investițiilor, cât și toți actorii implicați în procesul de implementare;

- 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.

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;
- 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.:
Arhitect șef CJ Timiș, OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbrăvița, Aquatim, E-Distribuție Banat, Transelectrica, Delgaz, Transgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie, Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU – Pompieri, Protecția Civilă, IPJ, MAI-Poliția Rutieră, Comisia de Circulație Dumbrăvița, DRDP, MAPN, SRI, STPT, Salubritate, Autoritatea aeronautică civilă română, Agenția de protecție a mediului, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, A.N.I.F.
- 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, acorduri notariale privind cedarea de teren pentru utilitate publică, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F., alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul, planificarea drumurilor și a drumurile de acces la parcelă vor respecta cadrul programatic, normativ, legislativ și cadrul strategic în vigoare. Terenurile vor fi introduse în intravilan, operându-se în cartea funciară conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023 în baza adeverinței emise de către autoritatea locală.

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. 289/11.05.2023 emis de Primăria Dumbrăvița. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

Se anexează acestui document, nr.1a CLD-Economie, buget, finanțe, impozite și taxe, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, administrarea domeniului public și privat, ordine publică. al Comisiei de Specialitate nr.1 din cadrul Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița.

Primar,
Bugarin Horia Grigore



Arhitect șef,
dr. arh. Cârjan Roxana

Redactat,
arh. stag. Anca Sperlea