



Nr. cerere 24456/31.01.2025

Aprobat,
Primar,
Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de **Varga Dorin reprezentant al sc OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE srl** cu sediul în județul **TIMIȘ**, comuna **Ghiroda**, sat **Giarmata Vii**, sector -, strada **Viticulturilor**, nr. **4C**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, elaborat de sc **5USTAMP** prin arh. **Laura Eugenia Mărculescu**, cu sediul în comuna **Dumbrăvița**, jud. **Timiș**, strada **Olimp**, nr. **FN**, ap. -, înregistrată la nr. **24456** din **31.01.2025**, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, **se emite:**

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL
Nr. 1/27.02.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru Dezvoltare zonă rezidențială generat de imobilele situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, intravilan, identificate prin C.F. nr. 407158 având suprafața totală de 4.270 mp, categoria de folosință - arabil, având ca proprietar: sc **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE srl**.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este situat în partea de în zona centrală a localității. a comunei Dumbrăvița. Vecinătățile directe sunt: la nord-est: sediul Asociației Agricultorilor și Intreprinzătorilor Maghiari din Banat, la nord-vest: parcele private de locuințe individuale în regim P, max. P+IE+M, la sud-vest: parcele aparținând domeniului public UAT Dumbrăvița, parcele private de locuințe individuale, iar la sud-est: strada Olimp și zonă de locuințe.

Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z. este delimitat: la sud-vest, nord, nord-est: loturi de locuințe individuale A164/1/26-A164/1/35, la sud: spațiu verde aflat în proprietatea comunei Dumbrăvița, iar la sud-est de strada Olimp.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă este:

Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Teritoriul face parte din celula urbană/celulele urbane:

• **LFC 2C_1 Goga:**

- **Reguli generale la nivel de UTR:** 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.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: locuințe unifamiliale, servicii publice și spații verzi, având următoarea zonificare funcțională: zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite), dotări aferente și spații verzi.

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

- **IV.1 Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente**
 - **Regim de înălțime:** $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
 - **Retragerea față de aliniament:** 6 m
 - **Lățimea parcelei:** ≥ 16 m (locuințe izolate); ≥ 12 m (locuințe cuplate)
 - **Suprafața parcelei:** ≥ 600 mp (locuințe izolate); ≥ 300 mp (locuințe cuplate)
 - **Înălțimea construcției:** cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,5$ m
 - **P.O.T. minim 5%, P.O.T. maxim admis: 35%**
 - **C.U.T. minim 0,05, C.U.T. maxim admis: 1,05**

Clădirile vor avea o retragere față de limita laterală egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3m. Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra în mod obligatoriu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 față de cealaltă limită 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 ce depășesc 30 m de adâncime și nu mai puțin de 6 m în cazul parcelelor ce au o adâncime mai mică de 30 m.

Spații verzi - tipologii:

- Se stabilesc la nivelul dezvoltării, 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.**” Pentru îndeplinirea acestei condiții, se va stabili o parcelă distinctă, a cărei poziție și configurație să permită comasarea cu parcela de spațiu verde existentă în prezent, aflată în proprietatea UAT Dumbrăvița.
- Se stabilesc la nivelul dezvoltării în conformitate cu art. 13, secțiunea 3, cap. IV.3 din RLU aferent PUG Dumbrăvița. În interiorul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa **minim 30% din suprafața totală a parcelei.**
- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu materiale permeabile. Se va avea în vedere plantarea suprafeței disponibile cu arbori înalți și medii.

Se vor respecta **următoarele cerințe** în elaborarea documentației de urbanism, acestea se vor regăsi atât în planșele desenate cât și în piesele scrise – memoriu și RLU propus:

- Se vor respecta măsurile și reglementările cu caracter general ale PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
- Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate;
- Dezvoltarea urbană va îmbunătăți infrastructura tehnico-edilitară și de transport, contribuind la creșterea calității vieții utilizatorilor existenți;
- 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;
- Studiul de volumetrie și inserțiile pe fotografii vor evidenția relația cu străzile adiacente;
- Se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zona de locuințe din proximitate;
- Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind dotarea 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 funcție de regimul de construire;
- Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
- Se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- În situația reglementării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, se va stabili pe planșa de reglementări distanța dintre clădiri, respectând formula H;
- Nu sunt permise operațiuni de comasare parcele, ulterioare aprobării PUZ, dezlipirea fiind permisă doar pentru realizarea de locuințe unifamiliale în regim de construire cuplat corelat și se interzice realizarea de locuințe înșiruite și de locuințe colective. Aceste prevederi se vor preciza în RLU PUZ.
- Pentru etapa de consultare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare pentru conectarea subzonei la zona analizată conform Legii 350/2001.

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

- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- se vor face strict prin grija inițiatorului PUZ: modernizarea, extinderile sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, eliberarea amplasamentului (relocare stâlpi LEA existenți), iluminatul stradal, lucrări de sistematizare rutieră până la nivel de asfalt;

- 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, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplînul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă în canalul Beregsău (Hpr15), după ce vor fi trecute prin decantor-separator de hidrocarburi.
- accesul corespunzător la drumurile publice va fi asigurat, 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;
- zonele destinate parcarilor se vor stabili prin planșa de reglementări. 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;
- zona va fi deservită cu mijloace de transport în comun;
- căile de circulație auto, velo și pietonale propuse se vor realiza la nivel de finisaj (asfalt);
- spațiile verzi compacte pentru conectivitate socială se vor amenaja prin grija inițiatorului P.U.Z., ulterior se vor ceda domeniului public;
- min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren și min. 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal vor fi plantați, 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 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 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.:
 - OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbrăvița, Rețele electrice Banat, Delgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange, RDS-RCS, Vodafone etc.), Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU–Pompieri, Protecția Civilă, IPJ-Poliția Rutieră, Comisia de Circulație Dumbrăvița, Aviz Gestiunea Deșeurilor/Salubritate, Agenția de protecție a mediului, ANIF, CLD.
- 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 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:

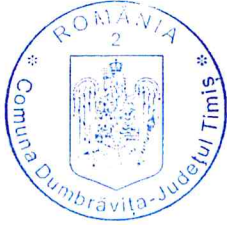
- Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010, pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.*

- 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. 590/25.06.2024 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 Adelîn-Petrișor