



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

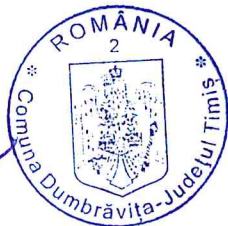


Nr. 82916 17.11.2025

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 5 din 17.11.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă de servicii”, generat de imobilele identificate prin CF nr. 414561 și CF nr. 414562, proprietatea Papp Ana, proiect nr. 28/2025, elaborat de SC DE URBAN FACTORY SRL, se emite prezentul aviz, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 479/20.06.2025, prin care este solicitat avizul de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ

Este delimitat la sud-vest de limita UAT Dumbrăvița, strada Sofia la sud-est, limita parcelei înscrisă cu nr.cad. A 59/1/7 la nord-vest și strada Ferventia II la nord-est.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în partea sudică a comunei Dumbrăvița.

Vecinătățile directe sunt: la sud-vest limita UAT, DN 69, HCN 60, la nord-vest CF 414544, la sud-est CF 414119 și strada București, la nord-est strada Paris.

Teritoriul face parte din celula urbană: UTR IS 6C Picasso. Se va urmări realizarea unor platforme de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.

b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Categoriile funcționale existente: IS-Zona pentru instituții publice, servicii, dotări de interes public. Conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenurile au interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ.

Categoriile funcționale propuse: Dotări și servicii, spații verzi amenajate, accesuri carosabile, pietonale, piste de cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnic edilitare și construcții aferente.

Servituti de utilitate publică: Coridoare de protecție și întreținere DN 69 stabilite prin documentații de urbanism aprobate și documentații de rang superior–PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023, PUG Timișoara în vigoare, PUZ Director Dumbrăvița aprobat prin HCL 43/25.11.2004, Strategia de dezvoltare spațială Dumbrăvița, PATJ Timiș, PATN, SDTR etc.

Servituti legate de protecția mediului: Proximitatea unor cursuri de apă aparținând infrastructurii verzi–albastre, canal de desecare HCn 60, HCN 70/3, perdele de protecție pentru infrastructura rutieră majoră.

Servituti urbanistice/arhitecturale: Strategia de dezvoltare spațială aferentă PUG Dumbrăvița prevede reglementarea coridoarelor economice principale de-a lungul căilor rutiere importante (DN 69). Terenurile analizate se află în zona de referință–Zona I Vest, zonă supusă regimului de servitute aeronautică civilă și militară, asociat aerodromurilor/aeroporturilor.

Servituti de acces/drumuri publice: Oportunitatea investiției este condiționată de asigurarea continuității traseului și profilului străzii de pe latura estică a parcelelor până la drumul colector propus.

Se vor respecta cerințele din adresa CJT nr. R34785/03.11.2025.



Se va respecta zona de protecție față de marginea părții carosabile a drumului național (marcată grafic), cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița în vigoare.

Soluția urbanistică se va dezvolta sub rezerva asigurării accesului din domeniul public direct din girația propusă pe DN 69, km. 4+518 și cu respectarea OG 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se va asigura continuitatea traseului și profilului străzilor propuse prin PUZ, prin corelarea cu drumurile existente/proiectate din documentațiile de urbanism avizate/aprobate/în curs de elaborare din cvartal și cu prevederile PUG Dumbrăvița.

c) Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

IS– Zonă pentru instituții și servicii

1. **POT min. 20% - POT max. 50%;**
2. **CUT min. = 0,5; CUT max. se va stabili în funcție de avizul AACR, fără a depăși valoarea de 2,5.**
3. **Regim de înălțime:** minim P ($H_{min} = 4,50$ m); Regimul de înălțime maxim se va stabili prin aviz AACR, fără a depăși **D(S)+P+2E+Er, respectiv $H_{max} = 11,50$ m la aticul etajului neretras și $H_{max} = 15,5$ m la aticul etajului retras.**
Lățimea parcelei: ≥ 18 m suprafața parcelei: ≥ 1000 mp,

Spațiile verzi necesare pentru asigurarea unui mediu sănătos, vor respecta prevederile din: PUG Dumbrăvița în vigoare, H.C.J. nr. 115/2008, H.G. nr. 525/1996, privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, astfel:

- Se va amenaja și planta fâșia de protecție a DN 69, reglementată conform PUG Dumbrăvița în vigoare;
- În cadrul fiecărei parcele, minimum 15% din suprafața totală va fi rezervată spațiilor verzi; în cazul parcelelor cu funcțiuni de cultură, minimum 20% din suprafața parcelei va fi rezervată spațiilor verzi.
- 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.
- Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament.

Împrejmuirea se va reglementa în conformitate cu PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu cerințele tehnice specifice funcției 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.

Dotări și servicii publice: În conformitate cu art. 31.6 RLU PUG Dumbrăvița în vigoare.

Asigurarea accesurilor: Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin documentația de urbanism. 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 parări (conform RGU și HCJ nr. 115/2008, OMS nr. 119/2014) și Anexa 5 PUG Dumbrăvița în vigoare:

- 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. Parcarile aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelelor și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale.



Asigurarea utilităților publice: 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, pentru colectarea apei pluviale (considerată convențional curată), în vederea reutilizării la întreținerea spațiilor verzi. Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate.

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/creșterea capacității rețelelor edilitare publice se va realiza exclusiv din inițiativa și pe cheltuiala inițiatorului PUZ;
- Conform PUG în vigoare, art. 29.9, apele pluviale de pe străzi se vor colecta în sistem centralizat, în cele din urmă vor fi trecute prin decantoare-separatoare de hidrocarburi, urmând să fie colectate în bazine de retenție, care se va deversa în emisarii din proximitate (Hcn 60, HCn 70/3 etc.), în baza acordului administratorului acestora, prin intermediul unor puncte de descărcare.
- Realizarea căilor de circulație auto, pietonale și velo, finalizate cu strat de uzură (asfalt), care vor fi cedate ulterior Comunei Dumbrăvița, doar după echiparea acestora cu utilități publice: canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu apă, curent electric;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza în conformitate cu art. 35 din RLU PUG, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Implementarea sistemului de iluminat public, cu racordare la rețeaua de distribuție, conform standardelor tehnice în vigoare.

e) 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.

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

- Arhitect șef CJ Timiș, OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbrăvița, Aquatim, Rețele electrice Banat, Delgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange, RCS-RDS, Digi), Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU – Pompieri, Protecția Civilă, Comisia de Circulație Dumbrăvița, Comisia de Circulație Timișoara, IPJ Timiș, CJT (Drumuri și Poduri Județene), CNAIR-DRDP, MApN, SRI, STS, 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, studiu și 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.

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



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, 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>



rețelei edilitare și rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, în vederea asigurării conectivității subzonei analizate cu teritoriul urban, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Planșele de echipare tehnic-edilitară vor conține detalii privind:

- Alimentarea cu apă (rețele, rezervoare, stații de pompare),
- Rețelele de canalizare și sistemele de gestionare a apelor meteorice (BR, SPH, SPAU, 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 CĂRJAN

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