



Nr. cerere 47107/13.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 516 din 31.05.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE 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 **ROȘU CAROLINA** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, 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 și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **411115 (2247); 411499 (2043)**, nr. cadastral **411115 (A 88/1/49); 411499 (230/2/5/1)**, în suprafața de **26.025 (20.000+6.025) mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbăvița nr. **140/25.10.2023**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1 **SITUAREA IMOBILELOR:** Intravilan

1.2 **NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR:** Roșu Carolina și Drapoș Elisabeta

1.3 **SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR:** nu sunt

1.4 **INCLUDEREA IMOBILELOR ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ:** nu este cazul



2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 **FOLOSINȚA ACTUALĂ:** Arabil

2.2 **DESTINAȚIA:** Zonă de locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente; instituții publice, servicii și dotări de interes public și spații plantate, agrement și sport (zonă verde) conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

2.3 **REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI:** nu este cazul

2.4 **ALTE PREVEDERI REZULTATE DIN HOTĂRĂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEȚEAN 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 LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU PRELUARE AVIZE DIN C.U. 651/02.06.2020 ȘI C.U. 403/20.05.2022

3.1 INFORMAȚII 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.

- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
- **Restricții impuse:** nu este cazul

3.2 OBLIGAȚII/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:** $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
 - **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 $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,5$ 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:** $\leq S(D)+P+2E+M/Er$ 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 $\leq 11,5$ m; coamă $\leq 15,5$ 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:** $\leq D(S)+P+1E$
 - **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 alocă 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 bransament vor fi integrate în împrejurime, 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 înscrisuri privitoare la proprietate, respectiv înscrisuri 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 acestuia 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 ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția 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 și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin

certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale - DELGAZ GRID

Alte avize/acorduri

SA

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică -

☐ salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

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

f) ☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților 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.



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

Arhitect-șef/Urbanist-șef,
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 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: https://www.primaria-dumbravita.ro



Nr. cerere 76180/22.11.2024

Aprobat,
Primar,
Horia BUGARIN



Ca urmare a cererii adresate de Roșu Carolina prin arh. Pescaru Loredana cu domiciliul în județul TIMIȘ, comuna DUMBRĂVIȚA, sat -, sector -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, elaborat de SC FISHER ARCHITECT DESIGN SRL prin arh. Pescaru Loredana, cu sediul în Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Bd. Cetății, nr. 45, ap. -, înregistrată la nr. 76180 din 22.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL
Nr. 13/18.11.2024

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru Locuințe și funcțiuni complementare generat de imobilele situate în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, intravilan, identificate prin C.F. nr. 411115 și 411499 având suprafața totală de 26.025 mp, categoria de folosință - arabil situat în intravilanul comunei Dumbrăvița conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, având ca proprietari: Roșu Carolina și Drapoș Elisabeta.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

- la Nord de strada I.L. Caragiale și zona rezidențială, la Sud de De 83-4 m-Bd. Ion Creangă, la Vest de A88/1/50 zona rezidențială-locuințe individuale cu regim mic de înălțime și la Est de A88/1/48 zonă rezidențială- locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

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 Liniștei la Nord și strada Schuber la Sud.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

Categoria funcțională existentă este:

Zonă de locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente; instituții publice, servicii și dotări de interes public și spații plantate, agrement și 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 locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. 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, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: locuire și funcțiuni complementare, având următoarea zonificare funcțională: locuire și funcțiuni complementare

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

Locuințe semicolective – imobile cu max. 2 apartamente:

P.O.T. min. 10%-max. 35%;

C.U.T. min. 0,4-max. 1,05

Regim de înălțime max.: P+1E+M/Er

H max.: 10 m, H max. cornișă/atic etaj retras = 7,5 m

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei

Regim de construire: izolat sau cuplat pe o latură

Funcțiuni complementare la parter și locuințe cu max. 3 apartamente la etaj:

P.O.T. min. 10%-max. 40%

C.U.T. min. 0,4-max. 1,2

Regim de înălțime max.: P+2E

H max.: 14 m, H max. cornișă/atic = 10 m

Spațiu verde: minim 30% din suprafața parcelei

Regim de construire: izolat sau cuplat pe o latură

Spații verzi

P.O.T. min 0%-max. 10%

C.U.T. min 0%-max. 0,05

Regim de înălțime max.: P

H max. (la coamă/atic etaj retras): 3 m

Spațiu verde: minim 90% din suprafața parcelei.

Retragerea față de aliniamentul principal a construcțiilor principale este de 6 m, retragerea față de aliniamentul secundar este de 3 m, 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, iar față de limita posterioară de minimum 10 m – loturile 4-9 și minimum 6 loturile 10-21, iar loturile destinate funcțiilor complementare, vor avea o retragere față de limita posterioară de 10 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.”
- 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.

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:

- Pe planșa de reglementări se vor specifica zonele de implantare ale construcțiilor, cu H maxim (cornișă și coamă/atic) admis;
- Se va stabili regimul de aliniere atât pe planșa de reglementări, cât și în RLU, cele două fiind corelate între ele;
- 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.

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

- Dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitară și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți.
- Se va asigura accesul corespunzător, atât pietonal cât și auto la drumurile publice și se vor reprezenta grafic.
- Se vor stabili categoriile și tipologiile de profile stradale, precum și asigurarea continuității rețelei stradale.
- 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.

- 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 preaplînul 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, parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- 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. 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 înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F., alte avize și acorduri conform legislației în 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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name dr. arh. Cârjan Roxana, is written over the text.

Redactat,
arh. Popa Adelin Petrișor

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name arh. Popa Adelin Petrișor, is written over the text.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 411115 Dumbravita

Nr. cerere	232930
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193527545



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2247
Nr. cadastral vechi:A88/1/49

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411115	20.000	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN EXTINS .IMOBIL NEIMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
146058 / 18/07/2017			
Act Notarial nr. 33-certificat de mostenitor, din 14/07/2017 emis de COCIORVA OCTAVIAN;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) DRAPOȘ ELISABETA		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) ROȘU CAROLINA		A1
188763 / 20/09/2017			
Act Notarial nr. contract de donatie aut. sub nr. 887, din 19/09/2017 emis de COCIORVA OCTAVIAN;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) ROȘU CAROLINA , casatorita, bun propriu		A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) DRAPOȘ ELISABETA , casatorita, bun propriu		A1

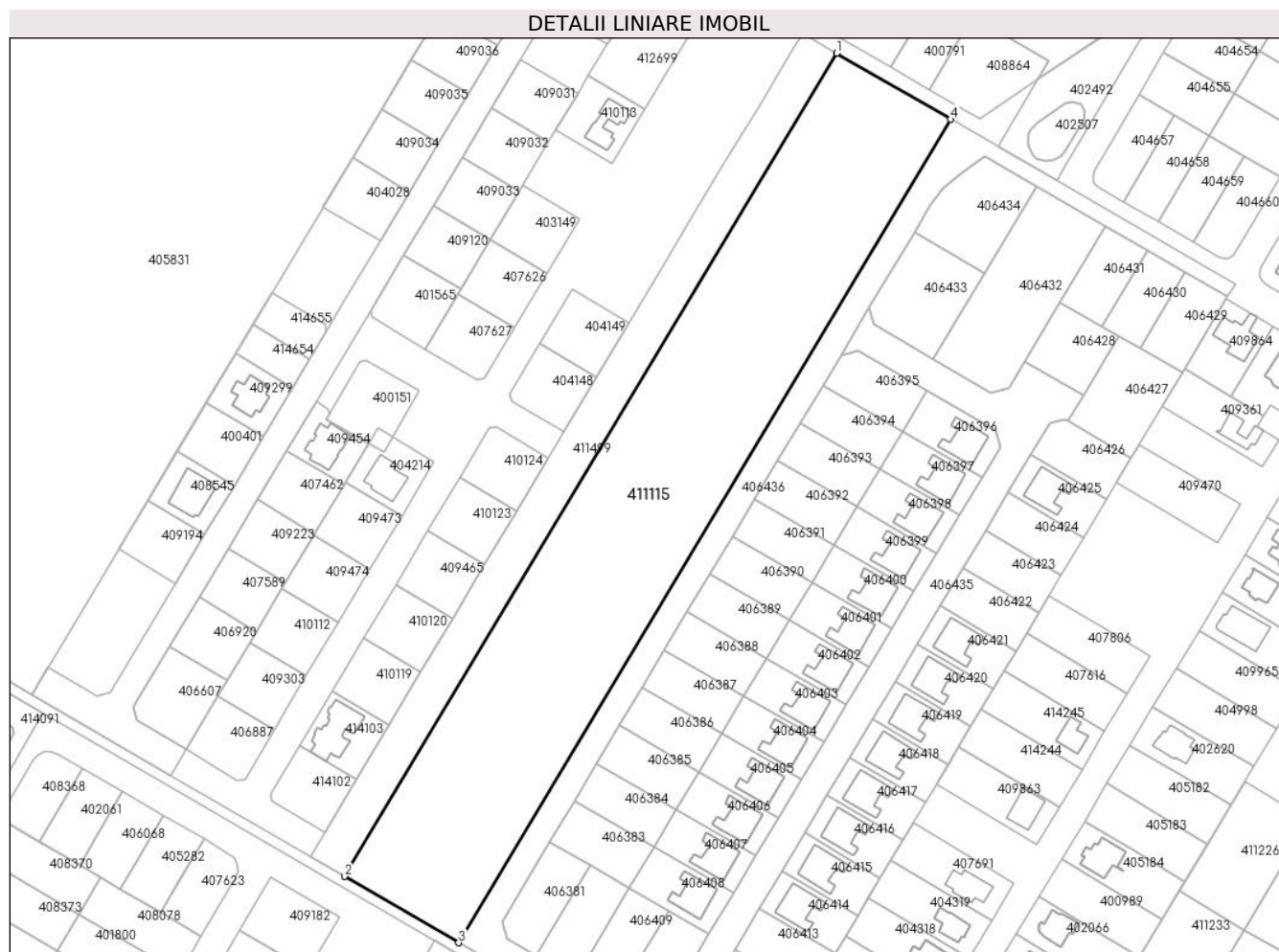
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
411115	20.000	TEREN INTRAVILAN EXTINS .IMOBIL NEIMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	20.000	-	-	-	TEREN INTRAVILAN EXTINS .IMOBIL NEIMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	381.175
2	3	52.47
3	4	381.244
4	1	52.468

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/08/2025, 14:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 411499 Dumbravita

Nr. cerere	217234
Ziua	06
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192760741



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2043
Nr. topografic:230/2/5/1

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411499	Din acte: 6.267 Masurata: 6.025	Teren neimprejmuit; Teren Intravilan. Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
188762 / 20/09/2017		
Act Notarial nr. contract de donatie aut. sub nr. 887, din 19/09/2017 emis de COCIORVA OCTAVIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ROȘU CAROLINA, casatorita, bun propriu	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) DRAPOȘ ELISABETA, casatorita, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	25.308	10	11	11.999
11	12	24.754	12	13	24.754
13	14	24.77	14	15	24.771
15	16	24.77	16	17	24.771
17	18	24.771	18	19	11.21
19	20	15.803	20	21	381.175
21	1	15.824			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/08/2025, 15:01

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>