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

77140/16.10.2025

PROCES VERBAL

privind consultarea și informarea publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism privind avizarea documentației **PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială”** pentru imobilele-terenuri identificate prin **CF 407158**, strada Olimp, comuna Dumbrăvița.

Beneficiar: S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.
Proiectant: S.C. 5U STAMP S.R.L.

Faza: Consultarea publicului cu elaboratorul PUZ – etapa de informare și consultare a publicului

Consultarea a avut loc în data de 16.10.2025, între ora 16.00-17.00, la sediul Primăriei Dumbrăvița, conform anunțului făcut de Primărie și afișat la avizier și pe site-ul primăriei în data de 22.09.2025.

În data de 12.09.2025, proiectantul a depus la sediul Primăriei documentația tehnică și non-tehnică în vederea consultării acesteia de către persoanele direct afectate și interesate de proiect.

La dezbaterea publică au participat persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea administrației publice locale și proiectantul: S.C. 5U STAMP S.R.L.

S-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, astfel:

- înălțimea și aspectul volumetric al construcțiilor propuse
- capacitatea rețelelor publice de utilități
- probleme de drenaj și gestionare a apelor pluviale
- nerespectarea limitelor de amplasare pentru garaje
- caracterul zonei și densitatea propusă

Proiectant,
arh. Baia Dragoș pentru
S.C. 5U STAMP S.R.L

Verificat,
ing. Cristina Adam

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta

DUPLICAT

HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE A ASOCIAȚILOR SOCIETĂȚII CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ *"OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L."*

Asociații societății:

1. POPOVICI MIHAI, cetatean român, născut la data de 07.01.1981 în Mun.Timișoara, jud.Timiș, cu domiciliul în Mun.Timișoara, str.Călan, nr.1, bl.132, sc.A, ap.2, jud.Timiș, identificat cu C.I. seria TZ nr.119503/2014 eliberată de SPCLEP Timișoara, având CNP 1810107350081, în calitate de asociat deținător a unei participații de 25% din capitalul social al societății **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.,**

2. POPOVICI MIHAELA CLAUDIA, cetatean român, născută la data de 11.06.1978 în Mun.Timișoara, jud.Timiș, cu domiciliul în Mun.Timișoara, str.Călan, nr.1, bl.132, sc.A, ap.2, jud.Timiș, identificată cu C.I. seria TM nr.940496/2011, eliberată de SPCLEP Timișoara, având CNP 2780611354757, în calitate de asociat deținător a unei participații de 25% din capitalul social al societății **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.,**

3. Societatea **DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L.**, cu sediul social în Dumbrăviţa, str.Jozsef Attila, nr.35, jud.Timiş, nr. de ordine în Registrul Comerțului J35/793/2017, având Cod unic de înregistrare 37217760, în calitate de asociat deținător a unei participații de 25% din capitalul social al societății **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.,** reprezentată legal prin administrator **VARGA DORIN**, cetatean român, născut la data de 12.03.1976 în orș.Săveni, jud.Botoşani, domiciliat în sat Dumbrăviţa, str.Zenit, nr.19 (com.Dumbrăviţa), jud.Timiş, identificat cu C.I. seria TZ nr.122496/2014, eliberată de SPCLEP Timişoara, având CNP 1760312204362,

4. Societatea **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul social în sat Dumbravita, str.Tudor Vladimirescu, nr.30B, (com.Dumbravita), jud.Timis, număr de ordine în Registrul Comerțului J35/792/2017, Cod Unic de Înregistrare 37217670, în calitate de asociat deținător a unei participații de 25% din capitalul social al societății **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.,** reprezentată legal prin administrator **JUDE OVIDIU-CRISTIAN**, născut la data de 23.04.1976 în Mun. Deva, jud.Hunedoara, domiciliat în sat Dumbravita, str.Tudor Vladimirescu, nr.30B, (com. Dumbravita), jud.Timiș, identificat cu CI seria TZ nr.504883/2019, eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, având CNP 1760423201019,

Reuniți în mod statutar, în urma convocării efectuate conform dispozițiilor legale, în adunarea generală a asociaților **societății OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L., cu sediul social în sat Giarmata-Vii, str.Viticultorilor, nr.4, camera 1, com. Ghiroda, jud.Timiș, număr de ordine în Registrul Comerțului J35/262/2021, Cod Unic de Înregistrare 43614934**.

Subsemnații asociați **POPOVICI MIHAI, POPOVICI MIHAELA CLAUDIA, VARGA DORIN** în reprezentarea asociatului **DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L.** și **JUDE OVIDIU-CRISTIAN** în reprezentarea asociatului **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L., am decis majorarea capitalului social al societății de la 400 lei (patrusutelei) la 192.400 lei (osutănouăzecișidouămiipatrusutelei), cu suma de 192.000 lei (osutănouăzecișidouămiilei), prin aportarea în natură de către POPOVICI MIHAI** și **POPOVICI MIHAELA CLAUDIA a dreptului de proprietate asupra** imobilului înscris in **CF nr. 407158 DUMBRĂVIȚA**, nr. cad.407158, situat în jud.Timis, constând în teren extravilan, neîmprejmuit, înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar, in suprafata de 4.270 mp, categoria de folosință arabil, tarla 164/1, parcelă 36/1.

Capitalul social va avea după majorare valoarea de **192.400 lei (osutănouăzecișidouămiipatrusutelei)** și va fi divizat în 19.240 părți sociale, având fiecare valoarea nominală de 10 lei, deținute astfel:

- Asociatul **POPOVICI MIHAI** va deține 9.610 (nouămiișasesutezece) părți sociale în valoare nominală de 10 lei fiecare, în valoare totală de 96.100 lei, ce reprezintă o participare de 49,9481% la capitalul social al societății;
- Asociatul **POPOVICI MIHAELA CLAUDIA** va deține 9.610 (nouămiișasesutezece) părți sociale în valoare nominală de 10 lei fiecare, în valoare totală de 96.100 lei, ce reprezintă o participare de 49,9481% la capitalul social al societății;
- Asociatul **DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L.** va deține 10 (zece) părți

sociale în valoare nominală de 10 lei fiecare, în valoare totală de 100 lei, ce reprezintă o participare de 0,0519% la capitalul social al societății;

- Asociatul **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L.** va deține 10 (zece) părți sociale în valoare nominală de 10 lei fiecare, în valoare totală de 100 lei, ce reprezintă o participare de 0,0519% la capitalul social al societății.

Subsemnații **POPOVICI MIHAI** și **POPOVICI MIHAELA CLAUDIA** declarăm că bunul imobil ce se aportează la capitalul social este bunul nostru comun, fiind căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri fără convenție matrimonială, dobândit sub durata căsătoriei prin cumpărare, în baza Sentinței civile nr.6257/22.04.2014, pronunțată de Judecătoria Timișoara, Secția a II a Civilă, în Dosar nr.33605/325/2013, imobilul este liber de orice fel de sarcini sau procese, toate taxele şi impozitele aferente imobilului sunt achitate la zi, conform Certificatelor de atestare fiscală nr.7743/17.02.2021 și nr.7742/17.02.2021 eliberate de Primăria com.Dumbrăvița, s-a aflat în proprietatea şi posesiunea noastră în mod legal şi continuu de la dobândire până în prezent, nu există nici o cauză care să împiedice încheierea acestui act de dispoziţie, iar situația de drept a acestuia este cea reflectată în extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat la cererea nr.35108/15.02.2021 de BCPI Timișoara.

Imobilul a fost evaluat la suma de 192.000 lei de societatea de evaluare autorizată L.A.R.S. Asset Management S.R.L., conform raportului de evaluare nr.010 din 27.01.2021. Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale şi predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, precum și toate titlurile și înscrisurile ce atestă situația juridică și de fapt a imobilului, se face astăzi data autentificării contractului. Subsemnații **POPOVICI MIHAI** și **POPOVICI MIHAELA CLAUDIA** declarăm că suntem de acord cu întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele societății, cu titlu de aport la capitalul social.

Taxele au fost calculate la valoarea stabilită în raportul de evaluare, ce a fost comparată cu valoarea stabilită în baza studiului de piață a Camerei Notarilor Publici Timișoara.

Subsemnații **POPOVICI MIHAI, POPOVICI MIHAELA CLAUDIA, VARGA DORIN** în reprezentarea **DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L.** și **JUDE OVIDIU-CRISTIAN** în reprezentarea **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L.,** declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, i-am înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, consimţind la autentificarea lui.

Tehnoredactat şi autentificat la sediul **Societății Profesionale Notariale NOTAVILLE**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva notarială şi 5 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva notarială și 4 (patru) exemplare au fost eliberate părţilor.

ASOCIAȚI

POPOVICI MIHAI **POPOVICI MIHAELA CLAUDIA**

DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L. **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L.**
Prin administrator VARGA DORIN **Prin administratorJUDE OVIDIU-CRISTIAN**

- urmează autentificarea –

NOTAVILLE

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială NOTAVILLE
Licență de funcționare:224/4148/09.10.2020
Licență de funcționare:226/4148/09.10.2020

Sediu principal: Timişoara, Pța. Consiliul Europei nr.2E
United Business Center 3, etaj 1, U3.E1.06, jud.Timiș
Sediu secundar: Recaș, Pța. Sfânta Treime nr.6, jud.Timiș
Telefon: 0356 804373 0256 270123
E-mail: notar@notaville.ro Fax: 0356 815531

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.164

Anul 2021 luna FEBRUARIE ziua 17

În faţa mea, ***MUNTEAN ALEXANDRA COSMINA***, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. POPOVICI MIHAI, cetatean român, născut la data de 07.01.1981 în Mun.Timișoara, jud.Timiș, cu domiciliul în Mun.Timișoara, str.Calan, nr.1, bl.132, sc.A, ap.2, jud.Timiș, identificat cu C.I. seria TZ nr.119503/2014 eliberată de SPCLEP Timișoara, având CNP 1810107350081, în nume propriu,

***2.* POPOVICI MIHAELA CLAUDIA**, cetatean român, născută la data de 11.06.1978 în Mun.Timișoara, jud.Timiș, cu domiciliul în Mun.Timișoara, str.Călan, nr.1, bl.132, sc.A, ap.2, jud.Timiș, identificată cu C.I. seria TM nr.940496/2011, eliberată de SPCLEP Timișoara, având CNP 2780611354757, în nume propriu,

3. VARGA DORIN, cetatean român, născut la data de 12.03.1976 în orș.Săveni, jud.Botoşani, domiciliat în sat Dumbrăviţa, str.Zenit, nr.19, (com.Dumbrăviţa), jud.Timiş, identificat cu C.I. seria TZ nr.122496/2014, eliberată de SPCLEP Timişoara, având CNP 1760312204362, în calitate de administrator în reprezentarea societății **DIRECT DEVELOPMENT DUMBRAVITA S.R.L.**, cu sediul social în Dumbrăviţa, str.Jozsef Attila, nr.35, jud.Timiş, nr. de ordine în Registrul Comerțului J35/793/2017, având Cod unic de înregistrare 37217760,

4. JUDE OVIDIU-CRISTIAN, născut la data de 23.04.1976 în Mun. Deva, jud.Hunedoara, domiciliat în sat Dumbravita, str.Tudor Vladimirescu, nr.30B, (com. Dumbravita), jud.Timiș, identificat cu CI seria TZ nr.504883/2019, eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, având CNP 1760423201019 în calitate de administrator în reprezentarea societății **H2 EXCLUSIV DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul social în sat Dumbravita, str.Tudor Vladimirescu, nr.30B, (com.Dumbravita), jud.Timis, număr de ordine în Registrul Comerțului J35/792/2017, Cod Unic de înregistrare 37217670,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de 2200 lei + 418 lei TVA cu OP (include tarif verificări registre).

Scutit de impozit conform art.111 Cod fiscal.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 960 lei pt cod 2.3.1. cu OP.

NOTAR PUBLIC,
MUNTEAN ALEXANDRA COSMINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de MUNTEAN ALEXANDRA COSMINA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
MUNTEAN ALEXANDRA COSMINA

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Nr. 78646/ 23.10.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și de consultare a publicului, cu privire la documentația:

-„ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ (CF 407158)"
- Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, satul Dumbrăvița, INTRAVILAN, C.F. nr. 407158.
- Beneficiar: S.C. OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.
- Proiectant general: S.C. 5U STAMP S.R.L.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

1. Cererea și documentația pentru informarea și consultarea populației a fost înregistrată la Primăria Dumbrăvița cu nr. 70029/12.09.2025.
2. S-au identificat și notificat proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
3. Anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei, privind demararea procesului de informare și consultare a publicului.
4. Pe parcela care a generat planul urbanistic zonal a fost amplasat un panou de dimensiune 900x1200 mm cu anunțul privind propunerea PUZ în data de 22.09.2025 și un panou la sediul Primăriei Dumbrăvița.
5. Publicul a fost invitat să transmită observații referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Compartimentul de Urbanism și Planificare Teritorială din cadrul Primăriei Dumbrăvița și pe site-ul www.primaria-dumbravita.ro în perioada 22.09.2025-16.10.2025.
6. Publicul a fost invitat la întâlnirea cu proiectantul în data de 16.10.2025, ora 16:00 la sediul Primăriei Comunei Dumbrăvița.
7. La întâlnire au participat proiectantul, reprezentantul primăriei Dumbrăvița din cadrul Compartimentului de Urbanism și Planificare Urbană, iar din partea cetățenilor doamna Codruța Mihaela Adăscălitei și domnul Mladin Cornel.
8. Pe durata perioadei de informare și consultare a documentației de urbanism tip PUZ, la sediul primăriei comunei Dumbrăvița a fost înregistrată adresa cu observații din partea publicului, sub nr. **77297/17.10.2025,** referitoare la această investiție.
9. Referitor la observațiile formulate, proiectantul a transmis răspunsul, înregistrat cu nr. **77812/30.10.2024.**

S-au formulat obiecții din partea publicului cu privire la această investiție înregistrate la Primăria Comunei Dumbrăvița, cu numărul **77297/17.10.2025,** prin care se transmit următoarele:

77297/17.10.2025:

Subsemnata Codruța Mihaela Adăscălitei, locuitor al comunei Dumbrăvița, transmit prezentele observații în cadrul consultării publice privind propunerea preliminară a Planului Urbanistic Zonal pentru parcela identificată prin CF nr. 407158, strada Olimp, Dumbrăvița, inițiat de S.C. 5U STAMP S.R.L., și solicit reanalizarea și revizuirea PUZ-ului în aspectele menționate în prezenta.

În urma consultării documentației PUZ și a discuției avute astăzi, 16.10.2025, ora 16:00, la sediul Primăriei Dumbrăvița, cu proiectantul și reprezentantul primăriei, precum și cu alți doi proprietari de imobile de pe strada Olimp, semnalez următoarele aspecte care necesită revizuire sau clarificare:

1. Înălțimea și aspectul volumetric al construcțiilor propuse:

Pe parcela 11 este prevăzută o construcție monobloc, ceea ce ridică semne de întrebare privind integrarea acesteia în țesutul urban existent și respectarea principiilor de dezvoltare durabilă și armonioasă.

Conform RLU Dumbrăvița, regimul de înălțime admis este P+1E+Er.

Volumetria construcției trebuie să fie compatibilă cu caracterul zonei, evitând formele masive, monobloc, cu acoperiș plat pe toată lățimea.

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

2. Capacitatea rețelelor publice de utilități:

Nu există o analiză clară privind capacitatea rețelelor publice de utilități existente de a susține cele 9 branșamente noi propuse.

Având în vedere că, la întâlnirea de astăzi, 16 octombrie 2025, reprezentantul primăriei nu a furnizat aceste informații/avize/alte documente edificatoare, solicităm:

- verificarea compatibilității cu infrastructura actuală;
- verificarea dimensionării acesteia raportat la dublarea, prin PUZ-ul supus consultării, a numărului de locuințe unifamiliale de pe strada Olimp;
- prezentarea, la întâlnirea viitoare, a avizelor de specialitate de la departamentele tehnice corespunzătoare / furnizorii de utilități care administrează rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, gaz etc.

  De asemenea, solicităm, după caz, redimensionarea rețelelor de utilități, astfel încât să nu existe în viitor probleme de supraîncărcare sau suprasolicitare a acestora, așa cum există antecedente în comuna Dumbrăvița (ex. str. Grama).

3. Probleme de drenaj și gestionare a apelor pluviale:

Strada Olimp se confruntă, în prezent, în perioade ploioase sau cu averse abundente, cu inundații în zona de capăt opus străzii Etolia, întrucât înclinația străzii este pe partea dreaptă și, deși strada este prevăzută cu rigolă de scurgere pe această parte, la capătul străzii (închis în prezent cu un teren privat) nu s-a mai edificat bazin de deversare / canal / conductă care să comunice cu rețeaua publică din comună.

În consecință, cu atât mai mult considerăm că se impune includerea în PUZ a obligației de amenajare a unei rigole pentru colectarea apelor pluviale pe partea stângă a străzii Olimp, unde este prevăzut trotuarul.

4. Nerespectarea limitelor de amplasare pentru garaje:

Garajele propuse în PUZ sunt construcții independente, amplasate la limita parcelei cu trotuarul, ceea ce contravine prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Conform RLU-PUG Dumbrăvița, „Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară), cu înălțimea maximă de 3 m la coamă/atic, retrasă conform Codului Civil sau lipită de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți."

Din partea desenată a PUZ-ului analizat rezultă că garajele sunt amplasate direct la limita cu trotuarul, iar accesul auto în garaj s-ar face din lateral, astfel încât la limita cu trotuarul ar urma să se ridice un zid cu înălțimea de 3 m.
Această soluție contravine RLU și PUG Dumbrăvița, care prevăd clar ce tipuri de construcții – exclusiv garduri – se pot amplasa la linia cu domeniul public/privat al comunei și care este retragerea de la aliniamentul stradal prevăzută pentru construcții.

5. Caracterul zonei și densitatea propusă:

Deși RLU și PUG Dumbrăvița permit construirea de locuințe unifamiliale cuplate pe parcele individuale de 300 mp (minim, nu maxim), considerăm că este necesar să se țină seama de caracterul zonei și de tipologia construcțiilor existente.

Pe strada Olimp, singura construcție de tip duplex este amplasată pe o parcelă de aproximativ 800 mp, în rest fiind doar locuințe unifamiliale pe parcele de 700–800 mp, posibil chiar mai mari.
Pe strada Olt, în cadrul aceluiași cvartal analizat în PUZ, parcelele pe care sunt edificate locuințe cuplate sunt semnificativ mai mari.

În acest context, propunerea unui număr de 9 locuințe pe un teren de 3.749 mp generează o densitate vizibilă și o aglomerare perceptibilă chiar și din planșă, inclusiv pentru un observator neavizat, ceea ce poate afecta calitatea locuirii și coerența urbanistică a zonei.

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Răspuns proiectant-77812/30.10.2024:

- **Răspuns întrebare 1 – „Înălțimea și aspectul volumetric al construcțiilor propuse"**

Aspectul arhitectural al străzii Olimp este specific ariilor urbane nou constituite la periferia marilor aglomerații urbane – zone de locuit compacte, distribuite pe parcelare de locuințe unifamiliale sau pentru maximum două familii, întrețesute cu parcele de teren fără fond construit.

Soluția urbanistică propusă prin documentația de urbanism întocmită pentru parcela nr. cad. 407158 Dumbrăvița a urmărit respectarea reglementărilor propuse prin RLU aferent PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, referitoare atât la funcțiunea propusă pentru zona Lu – Zonă preponderent rezidențială cu regim redus de înălțime, locuințe unifamiliale, cât și la regimul de înălțime / înălțimea construcțiilor:

- Locuințe individuale: izolate (parcela 1) și cuplate (parcelele 2–9);
- Regim de înălțime maxim: D(S)+P+1E+Er;
- Înălțimea cornișei / aticului netras maxim: 7,5 m;
- Înălțimea construcției maximă: 11,5 m.

Atât planșa grafică nr. 05 – Propunerea de mobilare, cât și reprezentarea acesteia într-un format nontehnic, printr-un studiu volumetric, sunt planșe ajutătoare care au rolul de a facilita înțelegerea modului de reglementare urbanistică a terenului printr-o posibilitate de mobilare a acestuia.

Condițiile referitoare la aspectul arhitectural și înălțimea propusă a construcțiilor viitoare au la bază condițiile stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G. Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, și sunt preluate în RLU aferent P.U.Z., în baza cărora, în fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. / D.T.), vor putea fi autorizate construcții.

Conform Art. 9.3 – Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă (conform R.G.U., parte integrantă din H.G. 525/1996, Art. 32); Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire și funcțiuni complementare. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea clădirilor istorice; Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale (coamă paralelă cu strada) și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornisele vor fi de tip urban;

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică / beton sau tablă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se vor evita învelitorile din tablă care imită țigla.

Aprecierea unei volumetrii, dacă se încadrează sau nu în aspectul și condițiile unui Plan Urbanistic General sau Zonal (după caz), este de competența Arhitectului Șef / Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, prin avizul obținut în faza ulterioară de proiectare (D.T.A.C.).

- **Răspuns întrebare 2 – „Capacitatea rețelelor publice de utilități"**

Pentru documentația P.U.Z. – Dezvoltare Zonă Rezidențială, în comuna Dumbrăvița, str. Olimp, nr. cad. 407158, au fost emise de către furnizorii de utilități următoarele avize: Aviz apă–canal favorabil nr. 10066 din 17.04.2025, emis de S.C. Aqua Dumbrăvița S.R.L., privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal: **„Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice de apă și canalizare."**

Aviz de principiu nr. 26806994 din 28.05.2025, emis de Rețele Electrice România S.A., privind furnizarea energiei electrice: **„Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă în zonă – DA."**

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Aviz de principiu nr. 215001751 din 23.04.2025, emis de Delgaz Grid S.A., privind furnizarea gazelor naturale: **„În zonă există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale."**

- **Răspuns întrebare 3 – „Probleme de drenaj și gestionarea apelor pluviale"**

RLU aferent PUZ detaliază, la Art. 23 – Canalizare pluvială, modul de gestionare a apelor pluviale pe fiecare parcelă propusă:
„Pentru fiecare parcelă, apele pluviale colectate de pe acoperișul locuințelor vor fi colectate și deversate într-un rezervor de retenție a apelor pluviale (V ≈ 2 mc), care vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Bazinele de retenție vor fi dimensionate în așa fel încât să nu rezulte surplus de ape pluviale.
Evacuarea surplusului de ape pluviale se va face la minimum o oră după oprirea ploii și după ce s-au scurs apele preluate de la nivelul străzii, pentru a nu încărca rigola (conform Adresa nr. 62995 din 08.08.2025 emisă de Comuna Dumbrăvița – acord de preluare și evacuare în mod controlat, treptat și cu debit redus, pe parcursul a câtorva ore, a surplusului de ape pluviale din bazinele de retenție în rigola pluvială stradală)."

Apele pluviale colectate de pe trotuarul nou propus (182 mp) la nivelul străzii Olimp sunt preluate în sistemul centralizat existent (rigola existentă a străzii Olimp).
Din partea avizatorilor nu s-a primit nicio adresă care să ateste imposibilitatea preluării acestor ape în rigola stradală existentă.

- **Răspuns întrebare 4 – „Nerespectarea limitelor de amplasare pentru garaje"**

Conform art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, art. 47 alin. (2) lit. (b), scopul Planului Urbanistic Zonal este de a reglementa dezvoltarea urbanistică a unei zone delimitate din intravilan, stabilind condiții specifice care pot deroga de la prevederile generale ale Planului Urbanistic General (PUG).

În sensul legii enumerate mai sus, soluția urbanistică propusă prin documentația de urbanism a urmărit parcelarea terenului și mobilarea acestuia cu locuințe unifamiliale (cuplate și izolate), amplasate cu retragere din aliniament de 6 m, conform reglementărilor PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, excepție de la regulile de amplasare făcând: aparatele de intrare (inclusiv carporturi/garaje), posturile de transformare și alte clădiri destinate utilităților sau echipării edilitare, care pot fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

Condițiile impuse de Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Comunei Dumbrăvița privind existența unui singur acces auto cuplat, cu lățime de max. 3 m, și 2 locuri de parcare per unitate locativă, în cazul parcelelor cu locuințe unifamiliale cuplate, au condiționat gestionarea și organizarea locurilor de parcare pe parcelă (accesul la locurile de parcare realizându-se doar din lateral).

Analizând țesutul urban al străzii Olimp, se poate observa că amplasarea unor garaje în front și a închiderilor opace către stradă este o caracteristică existentă a străzii.

Așa cum am menționat anterior, aprecierea unei volumetrii dacă se încadrează sau nu în aspectul și condițiile unui Plan Urbanistic General sau Zonal (după caz) este de competența Arhitectului Șef / Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, prin avizul obținut în faza ulterioară de proiectare (D.T.A.C.).

- **Răspuns întrebare 5 – „Caracterul zonei și densitatea propusă"**

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane nou constituite la periferia marilor aglomerații urbane – zone de locuit compacte, distribuite pe parcelare de locuințe unifamiliale sau pentru maximum două familii.

Soluția urbanistică propusă prin documentația de urbanism întocmită pentru parcela nr. cad. 407158, Dumbrăvița, a urmărit respectarea reglementărilor propuse prin RLU aferent PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, referitoare atât la funcțiunea propusă pentru zona Lu – Zonă preponderent rezidențială cu regim redus de înălțime, cât și la locuințele unifamiliale propuse.

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Configurația terenului care face obiectul prezentei documentații, identificat cu nr. cad. 407158, Dumbrăvița, a condiționat propunerea de parcelare (terenul având o adâncime mică, variabilă între 25,45 m și 45,26 m).

S-a avut în vedere, prin parcelare, asigurarea unor lățimi ale fronturilor stradale de minimum 12 m în cazul parcelelor destinate locuințelor cuplate și minimum 16 m în cazul parcelei care acomodează locuința izolată, rezultând astfel: parcele cu suprafețe de minimum 340 mp/unitate locativă; minimum 740 mp/2 unități locative; media dezvoltării urbanistice fiind de 416 mp/unitate locativă.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute în Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, prin care populația și-a exprimat obiecțiile referitoare la documentația „ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ (CF407158)", vă comunicăm faptul că în procesul de aprobarea a documentației, Autoritatea Publică Locală prin Consiliul Local Dumbrăvița va urmări modul în care vor fi integrate în propunerea de urbanizare, sugestiile, propunerile și opțiunile din partea publicului care sunt legate de dezvoltarea durabilă a comunei pentru a preîntâmpina eventuale dezacorduri sau contestări ulterioare.

Această etapă a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația "ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ pentru parcela identificată prin **C.F.407158.**

Se anexează la Raportul informării și consultării publicului, adresele cu sugestiile, propunerile și opțiunile cetățenilor înregistrate la Primăria Comunei Dumbrăvița, precum și răspunsul proiectantului.
Beneficiar: **S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.**

Verificat,
Ing. Cristina ADAM

Redactat/Întocmit,
arh. int. Adelina-Maria BATTA

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Nr. 62995/08.08.2025

Către
S.C. Olimp Dumbrăvița Residence S.R.L.
Giarmata Vii com Ghiroda str. Viticultorilor nr. 4 cam. 1
prin împuternicit Orlescu Constantin Robert Cristian
bvasmatconcepy@gmail.com tel 0740156256

Referitor la cererea dumneavoastră, înregistrată la Primăria Comunei Dumbrăvița cu nr. **62995/06.08.2025**, prin care solicitați acordul pentru deversarea apelor pluviale în rigola pluvială stradală existentă, vă comunicăm faptul că, pentru obiectivul „Elaborare PUZ- Dezvoltare zonă rezidențială" care se va construi pe parcela identificată cu CF 407158 situată în comuna Dumbrăvița str. Olimp, suntem de acord cu preluarea și evacuarea, în mod controlat, treptat și cu debit redus, pe parcursul a câtorva ore a surplusului de ape pluviale din bazinul de retenție în rigola pluvială stradală.

Evacuarea surplusului de ape pluviale se va face la **minim o oră** după oprirea ploii și după ce s-au scurs apele preluate de pe strada, pentru a nu încărca rigola.

De asemenea, bazinele de retenție vor fi dimensionate în așa fel încât să nu rezulte surplus de ape pluviale. Evacuarea propusă în rigola stradală se va face **doar în eventualitatea unor ploi abundente**, pentru ploile normale ca debit, bazinul de retenție va trebui să preia debitul pluvial fără a fi necesară evacuarea preaplinului în zona stradală.

Primar,
Horia Grigore Bugarin

Întocmit
Adam Cristina Andreia

ROMÂNIA 2 Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș


Anexa la aviz AFO488660/24666
Traseul Orange
Legend
Traseul aerian
Traseul subteran
TI0421
Google Earth
500 ft
N

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ANMAP
Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

Către: **OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.**
Sediu: Localitatea Giarmata Vii, Str. Viticultorilor, nr. 4, cam. 1, jud. Timiș
Amplasament: Localitatea Dumbrăvița, nr. 98U, C.F. Nr. 407158, jud. Timiș
E-mail: 5ustamptm@gmail.com

Decizia etapei de încadrare nr. 83 din 30.06.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate (A.N.M.A.P.) cu nr. 4051RP/26.05.2025, cu ultimele completări înregistrate cu nr. 4770RP/17.06.2025 (anunț public privind etapa de încadrare), cu privire la obținerea avizului de mediu pentru ***„Elaborare PUZ - dezvoltare zonă rezidențială"***, propus a fi amplasat în Localitatea Dumbrăvița, nr. 98U, C.F. Nr. 407158, jud. Timiș, vă comunicăm:

În cadrul etapei de încadrare, conform *H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare*, în ședința Comitetului Special SEA la nivelul jud. Timiș, întrunit în data de **12.06.2025**, s-a luat decizia că planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu.**

Condiții impuse:

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 4270 mp, Localitatea Dumbrăvița, nr. 98U, C.F. Nr. 407158, jud. Timiș, conform Certificatului de Urbanism nr. 590/25.06.2024 (valabilitate 24 luni), emis de Primăria Comunei Dumbrăvița.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Obiectivul PUZ-ului îl constituie reglementarea unui teren din Dumbrăvița, în vederea realizării unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime, care se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Nr. Crt.	Utilizare teren	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
	Suprafața totală teren	4 270	100	4 270	100
1	Zonă rezidențială cu regim redus de înălțime - locuințe unifamiliale (cuplate și izolate)			3 749	87,79
2	Circulații publice	-	-	303	7,10
3	Zonă verde	-	-	218	5,11
	TOTAL	4 270	100	4 270	100

Indici urbanistici: - Zonă rezidențială cu regim redus de înălțime - locuințe unifamiliale (cuplate și izolate)
POT max = 35 %; CUT max = 1,05;
Regim de înălțime maxim: D(S) P+1E+M/Er;
Hmax cornișă = 7,5 m
Hmax coamă = 11,5 m

Decizia a fost emisă prin consultarea următoarelor documente anexate la planul depus spre avizare:
- certificatul de urbanism nr. 590/25.06.2024 (valabilitate 24 luni), emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- aviz oportunitate nr. 1/27.02.2025 emis de Primăria Comunei Dumbrăvița;
- C.F. nr. 407158, intravilan, arabil;
- aviz favorabul nr. 10066/17.04.2025 emis de S.C. AQUA DUMBĂVIȚA S.R.L.;
- notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 13898/525/C/28.05.2025 emisă de Direcția de Sănătate Publică Timiș;
- aviz de principiu nr. 26806994/28.05.2025 emis de Rețele Electrice Banat S.A.;
- aviz ORANGE nr. AFO488660/24666/22683/28.04.2025;
- aviz VODAFONE nr. NPOTX-FO_V_0426/28.05.2025;
- aviz de amplasament favorabil nr. 427/23.04.2025 emis de DIGI ROMANIA S.A.;
- aviz de principiu nr. 215001751/23.04.2025 emis de DELGAZ GRID S.A.;

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ min 5,11 % va fi amenajată și întreținută.

ROMÂNIA * MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR * AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE TM

Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timișoara, Cod Poștal 300210
Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@apmtm.anpm.ro website: http://apmtm.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 7, alin. (1) din *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.*

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin branșamente individuale de la rețeaua de alimentare cu apă a comunei Dumbrăvița.

Canalizarea menajeră se va realiza prin recordare la sistemul centralizat de canalizare aparținând comunei Dumbrăvița.

Apele pluviale de pe parcele se vor colecta într-un rezervor de retenție ape pluviale cu volum de 2 mc și vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.
Apele pluviale de pe drumuri, vor fi preluate de sistemul centralizat existent și vor fi descărcate în canalul Beregsău (Hpr 15).

Titularul PUZ-ului este obligat prin contractul de vânzare-cumpărare să stipuleze obligativitatea racordării la rețelele edilitare, de către titularul acestuia înaintea punerii în funcțiune a obiectivului.

După aprobarea PUZ, titularul are obligația solicitării și obținerii acordului de mediu conform *Legii nr. 292/2018*, pentru realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în PUZ.

Având în vedere faptul că, în urma anunțului public de încadrare, **nu** au fost sesizări ale populației, **decizia devine finală.**
Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director Executiv,
Lavinia Alina CĂLUȘERU

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Simona Pușa ROMAN	Șef Serviciu A.A.A.	30.06.2025	
Întocmit: Gabriela MARIN	Consilier superior A.A.A.	30.06.2025	

8124

SOCIETATEA AQUA DUMBRAVITA S.R.L.
307 160, DUMBRĂVIŢA, STRADA PETOFI SANDOR NR 31 JUD TIMIS
CUI:RO31394843/21.03.2013 NRC: J35/770/21.03.2013
CONT RO33INGB0000999903972952
TEL 0356 442 401
E-mail: aquadumbravita@yahoo.com

NR: **10066** **DATA:** **17.04.2025**

AVIZ (apa-canal)

PENTRU

OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE P.U.Z - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

CĂTRE, **PRIN/PENTRU**

OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

Date solicitant: **17.04.2025**
Adresa solicitant:
GIARMATA VII, COM GHIRODA STR VITICULTORILOR NR 4 CAM 1

Tel / Fax: **0722838884**
Scopul eliberarii avizului:
OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE P.U.Z - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

DUMBRAVITA CF 407158

Adresa (locatia)
la care se executa
bransamentul / racordul

Studiind documentaţia depusă de dumneavoastră am hotărât:

SE ACORDA AVIZ FAVORABIL

la cerea Dumneavoastra nr: **10066** din data: **17.04.2025**
cu urmatoarele observaţii si condiţii:
OBIECTIVUL POATE FI PRELUAT IN RETELELE PUBLICE DE APA SI DE CANALIZARE . APELE PLUVIALE NU VOR FI DEVERSATE IN RETEAUA PUBLICA DE CANALIZARE.

Avizul este valabil 1 (un) an de la data eliberarii.

ADMINISTRATOR
VINTILĂ ANA-MARIA

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA
Data: 05.06.2025
Nr. inregistrare : 1427

Catre : SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

SUBIECT: CONDITII TEHNICE Nr. 1725050

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru :

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

lucrari ce fac subiectul Certificatului de Urbanism Nr. 590 din 25.06.2024

emis de

Comuna Dumbravita, judetul Timis

va comunicam urmatoarele :

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (**pe verso regasiti enumerate conditiile impuse**).

Mentionam ca nerespectarea conditiilor de mai jos atrage nulitatea acordului conditionat exprimat prin fisa tehnica si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document este valabil 12 luni de zile de la data eliberarii, fiind aplicabil numai pentru zona amplasamentului.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Conditiile speciale impuse pentru lucrarea dumneavoastra sunt prezentate in **Anexa** care face integranta din aviz.

Art.1 Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

Art.3. Constructorul este **OBLIGAT : SA COMUNICE IMEDIAT LA COMBRIDGE,** telefon nr. **031 0800 000**, orice deteriorare (afectare) a oricarei retele de telecomunicatii din zona lucrarilor

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing.PATRASCA CONSTANTIN

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing.SERBAN IONEL

SOCIETATEA COMERCIALA PROTELCO PROIECTARE 15 S.A. CAMPINA - ROMANIA

PROTELCO

Anexa

LUCRARILE PROPUSE A SE REALIZA NU AFECTEAZA INFRASTRUCTURA COMBRIDGE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI SUPUS AVIZARII.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing.SERBAN IONEL

INTOCMIT
NISTOR ECATERINA

SC 5U STAMP SRL TIMISOARA
(DENUMIRE PROIECTANT)

S.C. COMBRIDGE S.R.L.

FIŞĂ TEHNICĂ

în vederea emiterii **Acordului Unic.**
Aviz pentru amplasament şi/sau branşament (racord)
pentru DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1 - Denumire - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
2 - Amplasament (1) - CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 590 DIN 25.06.2024
3 - Beneficiar(1) - SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL
4 - Proiect (1) nr. 15-OLP-24 elaborator (1) SC 5U STAMP SRL TIMISOARA

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI (1)

2.1.AMPLASAMENT (1)

Conform Certificat de Urbanism nr. 590 din 25.06.2024, emis de Comuna Dumbravita, judetul Timis

2.2.BRANŞAMENT / RACORD (1):

Conform documentatii anexa la CU

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Conform conditiilor tehnice emise de S.C.Protelco S.A.

3.MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI (1)

Conform conditiilor tehnice emise de S.C.Protelco S.A.

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE

Conform conditiilor tehnice emise de S.C.Protelco S.A.

ÎNTOCMIT (2)

SC 5U STAMP SRL TIMISOARA

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (PAC /PAD /POE), se acordă :

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii *Acordului Unic* ~~fără~~ / cu următoarele condiţii(3)

Se vor respecta conditiile tehnice 1725050/05.06.2025 elaborate de S.C.Protelco S.A.
Prezentul document reprezinta aviz favorabil.Orice afectare a infrastructurii Combridge atrage nulitatea prezentului aviz.

S.C. COMBRIDGE S.R.L.
Magyari Endre
Director Tehnic

L.S.

Data: 05.06.2025

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

Nr.54409/23.06.2025

Către,

SC DRUM PROIECTCONSULT SRL

Pentru

SC DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

Subscrisa Primăria Comunei Dumbrăvița – Serviciul Poliția Locală, urmare a cererii dumneavoastră adresată comisiei de circulație, înregistrată cu numărul 54409/23.06.2025, vă comunicăm faptul că aceasta a fost avizată favorabil cu condiția eliminării plantațiilor din zona de siguranță a drumului public adiacent trotuarului stradal al parcelei studiate, întrucât periclitează siguranța circulației.

Cu deosebită considerație,

Primar

Horia BUGARIN

COMUNA DUMBRĂVIȚA
Administrator Public
Farcău Iulius-Vasile

Întocmit,

Șef Serviciu

Sead LJAJIC

COMUNA DUMBRĂVIȚA
POLIȚIA LOCALĂ

COMUNA DUMBRĂVIȚA
JUDEȚUL TIMIȘ
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 5409
Data 23.06.2025

CĂTRE,

PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA
COMISIA DE CIRCULAȚIE

Subscrisa SC DRUM PROIECTCONSULT SRL, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Electronicii, Nr. 26, Ap.18, telefon 0727 531 932, pentru beneficiar **S.C. DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.** prin prezenta solicit Aviz Comisia de Circulația pentru faza P.U.Z., pentru **„OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”** amplasat în jud. Timiș, com. Dumbrăvița, loc. Dumbrăvița, str. Olimp, C.F. Nr. 407158 Dumbrăvița.

Anexez la prezenta cerere:

- Copie Certificat de Urbanism nr. 590 din 25.06.2024;
- Copie extras de Carte Funciară;
- Plan de încadrare în zonă scara 1:5000/1000 – 1 exemplar;
- Memoriu justificativ;
- Plan de situație vizat de proiectantul de drumuri (plan de situație scara 1:500) – 2 exemplare.

Data,
_____

Semnătura,

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

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 **Viticultorilor**, 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+1E+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:** ≤ 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 ≤ 7,5 m; coamă ≤ 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 cerinţelor tehnice specifice funcţiunii de bază. Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine şi 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 retenţie mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convenţional curate, ce vor fi utilizate la întreţinerea spaţiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul reţelei 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 şi auto în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, pentru fiecare parcelă în parte şi se vor reprezenta grafic;
- în cazul parcelelor de colţ, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului. Accesul pe latura lungă se realizează doar în condiţiile existenţei unei străzi secundare pe latura respectivă;
- zonele destinate parcărilor se vor stabili prin planşa de reglementări. Parcările necesare funcţiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor şi se vor dimensiona corespunzător. Se va asigura amenajarea a minimum 2 locuri de parcare/ apartament. Numărul şi amplasarea acestora trebuie să respecte legislaţia şi normativele în vigoare. Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii conform legislaţiei în vigoare şi se va respecta art. 34, cap. II.7 şi Anexa 5 ale RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- în situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte;
- se vor stabili categoriile şi tipologiile de profile stradale, se va asigura continuitatea reţelelor stradale şi respectarea profilelor stradale prevăzute prin PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- se vor prevedea rasteluri pentru biciclete şi locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilităţi;
- zona va fi deservită cu mijloace de transport în comun;
- căile de circulaţie auto, velo şi pietonale propuse se vor realiza la nivel de finisaj (asfalt);
- spaţiile verzi compacte pentru conectivitate socială se vor amenaja prin grija iniţiatorului P.U.Z., ulterior se vor ceda domeniului public;
- min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren şi min. 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal vor fi plantsaţi, ţinându-se cont de condiţiile climatice, zona amplasării şi necesitatea vizibilităţii 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;

Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea tuturor obiectivelor propuse în Planul de acţiune şi doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism: servituţi de utilitate publică, asigurarea accesurilor din domeniul public potrivit planşei Circulaţia terenurilor şi după asigurarea tuturor utilităţilor necesare funcţionării investiţiei (mărirea capacităţii infrastructurii tehnice) precum şi realizarea sistemului de evacuare a apelor pluviale în conformitate cu Planul de acţiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât şi de investitor.

Autorizaţiile de construire se vor emite doar după obţinerea şi numai cu condiţia respectării distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

5. Capacităţile de transport admise:

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau a aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcţie de modul de utilizare şi legislaţia în vigoare pentru funcţiunile propuse. Se vor respecta prevederile capitolului III din cadrul RLU, Condiţii generale privitoare la construcţii. Se vor respecta cerinţele tehnice specifice funcţiunii.

6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Avize necesare pentru P.U.Z.:

  OCPI, Direcţia Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbrăviţa, Reţele electrice Banat, Delgaz, Operatori reţele fibră optică şi telefonie (Orange, RDS-RCS, Vodafone etc.), Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU–Pompieri, Protecţia Civilă, IPJ-Poliţia Rutieră, Comisia de Circulaţie Dumbrăviţa, Aviz Gestiunea Deşeurilor/Salubritate, Agenţia de protecţie a mediului, ANIF, CLD.
- Studii necesare:

  studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară cu evidenţierea 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 şi acorduri conform legislaţiei în vigoare, dacă este cazul, planificarea drumurilor şi drumurile de acces la parcelă vor respecta cadrul programatic, normativ, legislativ şi cadrul strategic în vigoare. Terenurile vor fi introduse în intravilan, operându-se în cartea funciară conform PUG Dumbrăviţa aprobat prin HCL 140/25.10.2023 în baza adeverinţei emise de către autoritatea locală.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului:

- Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010, pentru aprobarea *Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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

ROMÂNIA 2 Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș

Arhitect șef,
dr. arh. Cârjan Roxana

Redactat,
arh. Popa Adelin-Petrișor

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenței 26-28 300207 Timişoara

OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215001751/23.04.2025

Stimate domnule/doamnă OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215000379 din 22.04.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu,** necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE SI ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA** din Județul **TIMIS**, Localitatea **Dumbravita**, **Strada: OLIMP, Nr: CF407158, Bloc: -, Ap: -**, Nr.CF:**407158**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 23.04.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Emitent,
Miodrag-Marco Iovanovici

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Miodrag-Marco Iovanovici

0751195370
miodrag-marco.iovanovici@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

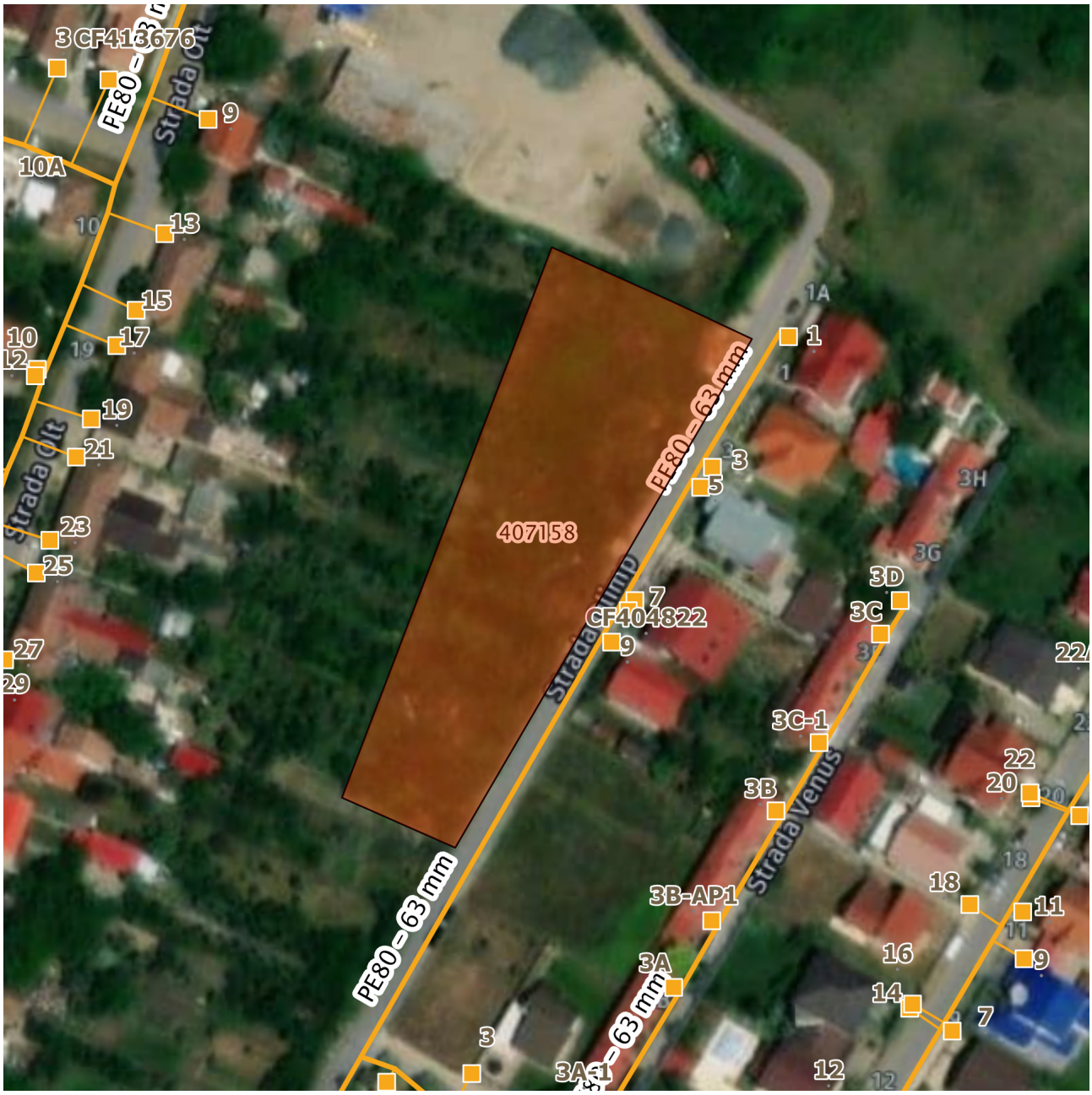
Președintele Consiliului de Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



Imobil ce face scopul avizului
Imobile
Retea in lucru
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Joasa
Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215001751/23.04.2025

Miodrag-Marco Iovanovici

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	Baia Mihaela	From:	Orange Romania
Company:	OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Departament	Networks/Infrastructure
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0722838884	Pagini, inclusiv aceasta:	4
Date:	28-04-2025	Referinta	AFO488660/24666/22683

Referitor la cererea dvs. din data de **16-04-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA** in **Dumbravita**, jud.**Timis**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN TIMIȘ

SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Timişoara
Nr. 514458 din 03.07.2025
Ex. __

Către,

OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.

Sat. Giarmata-Vii, Com. Ghiroda, str. Viticultorilor, nr. 4, cam. 1, jud. Timiş

La solicitarea dumneavoastră privind obiectivul *„PUZ - Dezvoltare zonă rezidențială”*, vă comunicăm ***avizul favorabil***, valabil numai cu respectarea următoarelor condiții:

Amplasament: *jud. Timiş, com. Dumbrăvița, CF 407158;*
Denumirea obiectivului: *PUZ - Dezvoltare zonă rezidențială;*
Proiectant: *S.C. DRUM PROIECTCONSULT S.R.L.;*
Beneficiar: *S.C. OLIMP DUMBRĂVIȚA RESIDENCE S.R.L.;*
Responsabil: *RILL VICTOR MARIUS.*

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.128/2000 Actualizată cu modificările şi completările ulterioare, beneficiarul solicită eliberarea în regim de urgență a prezentului aviz, anexând o fotocopie a OP nr. 1 din 27.06.2025 (în valoare de 200 lei).

CONDIȚII :

1. ***Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate trebuie realizate cu respectarea SR 1848-1,2,3/2024 şi SR 1848-7/2015;***
2. ***Prezentul acord de principiu este valabil numai împreună şi conform acordului eliberat de administratorul drumului public;***
3. ***Prezentul acord de principiu poate fi folosit pentru elaborare P.U.Z.*** *şi are valabilitatea Certificatului de Urbanism nr. 590 din 25.06.2024 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița;*
4. ***Beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere la faza D.T.A.C.****, în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune şi Hotărârea de Consiliu Local prin care s-a aprobat proiectul la faza P.U.Z.;*

5. ***Semnalizarea rutieră propusă a fi amplasată în zona obiectivului se va reanaliza la faza D.T.A.C. şi se va obţine avizul poliţiei rutiere, conform normelor legale în vigoare;***
6. *În conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, trebuie asigurat un număr suficient de locuri de parcare;*
7. *Proiectantul, verificatorul de proiect, executantul şi beneficiarul obiectivului de investiţie, sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident de circulaţie în zona lucrărilor la drumul public, datorat nerespectării prevederilor / condiţiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuţie, în conformitate cu legislaţia în vigoare;*
8. *Pentru eventualele necorelări între planul de situaţie şi teren, răspunde proiectantul lucrării;*
9. *Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiţii dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia, situaţie în care responsabilii pot fi traşi la răspundere contravenţională sau penală.*

Cu stimă,

ŞEFUL INSPECTORATULUI
Chestor de poliţie
PETECEL AURELIAN ALIN

ŞEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar şef de poliţie
CĂTUNA CLAUDIU SORIN

ÎNTOCMIT
Agent şef adjunct de poliţie
NICOARĂ DANIEL

Municipiul Timişoara, bd. Take Ionescu nr. 44-46
Tel./Fax: 0256.402.054 e-mail: rutiera@tm.politiaromana.ro

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"BANAT" AL JUD. TIMIŞ

NESECRET
Ex:2
Nr. 4542531
Timişoara,07.07.2025

Către,

S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.

- loc. Giarmata-Vii, str. Viticultorilor, nr. 4, Camera 1, jud. Timiş –

La cererea dumneavoastră înregistrată cu numărul **4542531** din data de **17.06.2025**, prin care ne solicitaţi emiterea avizului de protecţie civilă pentru, ***ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENŢIALĂ,*** amplasat(ă) în loc. Dumbrăviţa, str. Olimp, CF nr. 407158, jud. Timiş, vă comunicăm faptul că documentul **NU ESTE NECESAR ÎN ACEASTĂ ETAPĂ,** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 481/2004 privind protecţia civilă* modificată prin *Legea nr. 212/2006* şi a *H.G.R. nr. 862 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii la care este obligatorie* realizarea *adăposturilor de protecţie civilă, precum şi a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecţie civilă.*

De asemenea vă învederăm faptul că în conformitate cu prevederile *H.G.R. nr. 862 din 16 noiembrie 2016,* **înaintea începerii lucrărilor de construcţii este necesar a se solicita avizul de protecţie civilă conform normelor metodologice în vigoare.**

Pe toată durata desfăşurării activităţilor specifice, aveţi obligaţia de a respecta prevederile legale în vigoare în ceea ce priveşte îndeplinirea tuturor criteriilor de performanţă pe linia securităţii la incendiu, prevenirii şi apărării împotriva incendiilor.

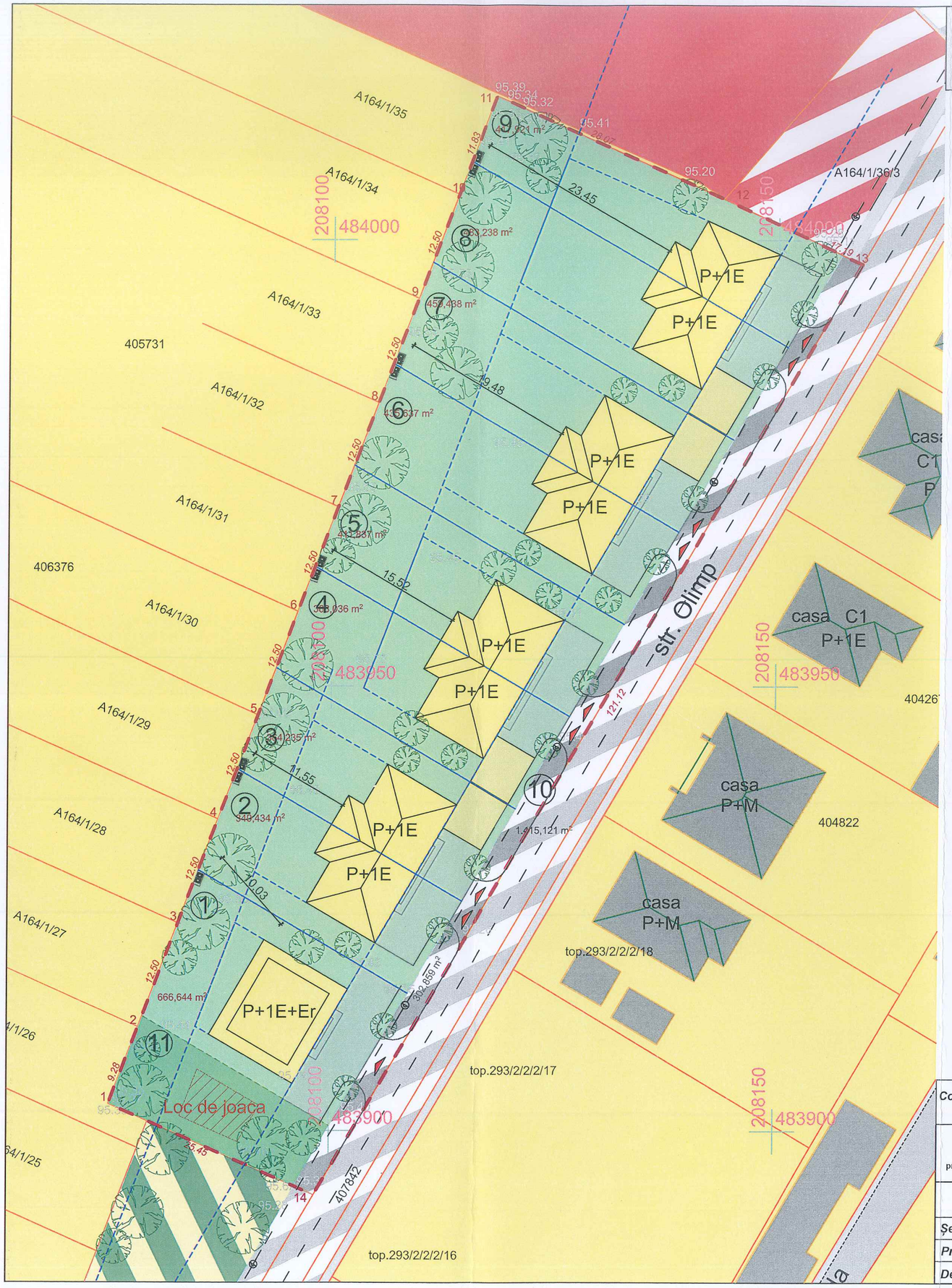
Prezenta adresă nu constituie aviz / autorizaţie de securitate de protecţie civilă.

Cu stimă,

APROB
INSPECTOR ŞEF
General de brigadă
ing. MIHOC Luciana-Vasile

mun. Timişoara, Str. Înfrăţirii, nr. 13, Telefon: 0256 – 434 870; Fax: 0256 – 430 615;
E-mail: office@isutimis.ro, avizare-autorizare@isutimis.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -



LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;*
- *Zonă dotari si servicii publice existenta;*
- *Circulatii auto/pietonale - existente;*
- *Zona de implantare constructii - propusa;*
- *Zona verde compacta - propusa;*
- *Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public - reglementata;*
- *Circulatii auto / pietonale - propuse;*
- *Acces pe parcela - propus;*
- (9) *Profil stradal;*
- (1..11) *Numar parcela - propusa;*
- *Zona verde de interes public - de perspectiva;*
- *Locuinte individuale - propuse;*
- *Platforma deseuri menajere*
- *Loc de joaca*

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI TIMIȘ
VIZAT spre NESCHIMBARE
Nr. 2
C7. IUL. 2025

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5408
Dragoș-Daniel BAIA
Arhitect cu drept de semnătură

5U STAMP SRL J35/2504/2011 RO 29340981

Coordonator RUR	***Nume***	***Semnătura***			
	Arh. Eugenia Laura Marculescu				
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamptm@gmail.com			***Beneficiar:*** *SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL* ***Amplasament:*** *Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158*	***Proiect nr.:*** *15-OLP-24*
	Nume	***Semnătura***	***Scara:***	***Titlu proiect:*** *PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA*	***Faza:*** *PUZ*
Șef proiect	*Arh. Baia D.*		*1:500*		
Proiectat	*Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.*		***Data:*** *Mai 2025*	***Titlu planșă:*** ***PROPUNERE MOBILARE***	***Planșa nr:*** *U05*
Desenat	*Arh. Baia D.*				

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **28-04-2025**
Referinta: **AFO488660/24666/**24666

Catre:
OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.
Baia Mihaela
Conform Certificat de Urbanism nr.590 din 25.06.2024

In atentia,
Baia Mihaela

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO488660/24666 din data 16-04-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, Conform Certificat de Urbanism nr.590 din 25.06.2024, Timis, Dumbravita
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati.Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Coraiu Stefan

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Coraiu Stefan

RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0219291** / **0372875235**

Nr. **26806994** din **28/05/2025**

Catre

OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L., domiciliul/sediul in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **GIARMATA-VII**, **Strada Viticultorilor**, nr. **4**, bl. - , sc. - , et. - , ap. **CAMERA 1**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **26806994 / 17/05/2025**, pentru obiectivul **OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE P.U.Z.-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA** cu destinatia **OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE P.U.Z.-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA** situat in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **DUMBRAVITA**, **Strada Intravilan**, nr. /**CF407158**, bl. - , et. - , ap. - , CF **407158**, nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

PRINCIPIU

AVIZ DE ~~AMPLASAMENT FAVORABIL~~
Nr. 26806994 / 28/05/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4kV de 1m in plan orizontal si vertical fata de conductoarele extreme/stalpi din LEA 0,4kV existenta in care este interzisa executarea oricarei constructii, imprejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deseuri.Pentru executarea oricaror lucrari de construire pe Amplasamentul in cauza, este necesar solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea".Acest Aviz nu tine loc de Aviz de Amplasament.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Timisoara Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Timisoara Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ., aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 590 / 25/06/2024, respectiv pana la data de 24/06/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Timisoara Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Timis
Stanusescu Mihai

retele electrice
S.C.D.H. Pestalozzi, nr. 3-5, Timisoara, jud. Timiș
Zona Timiș 338

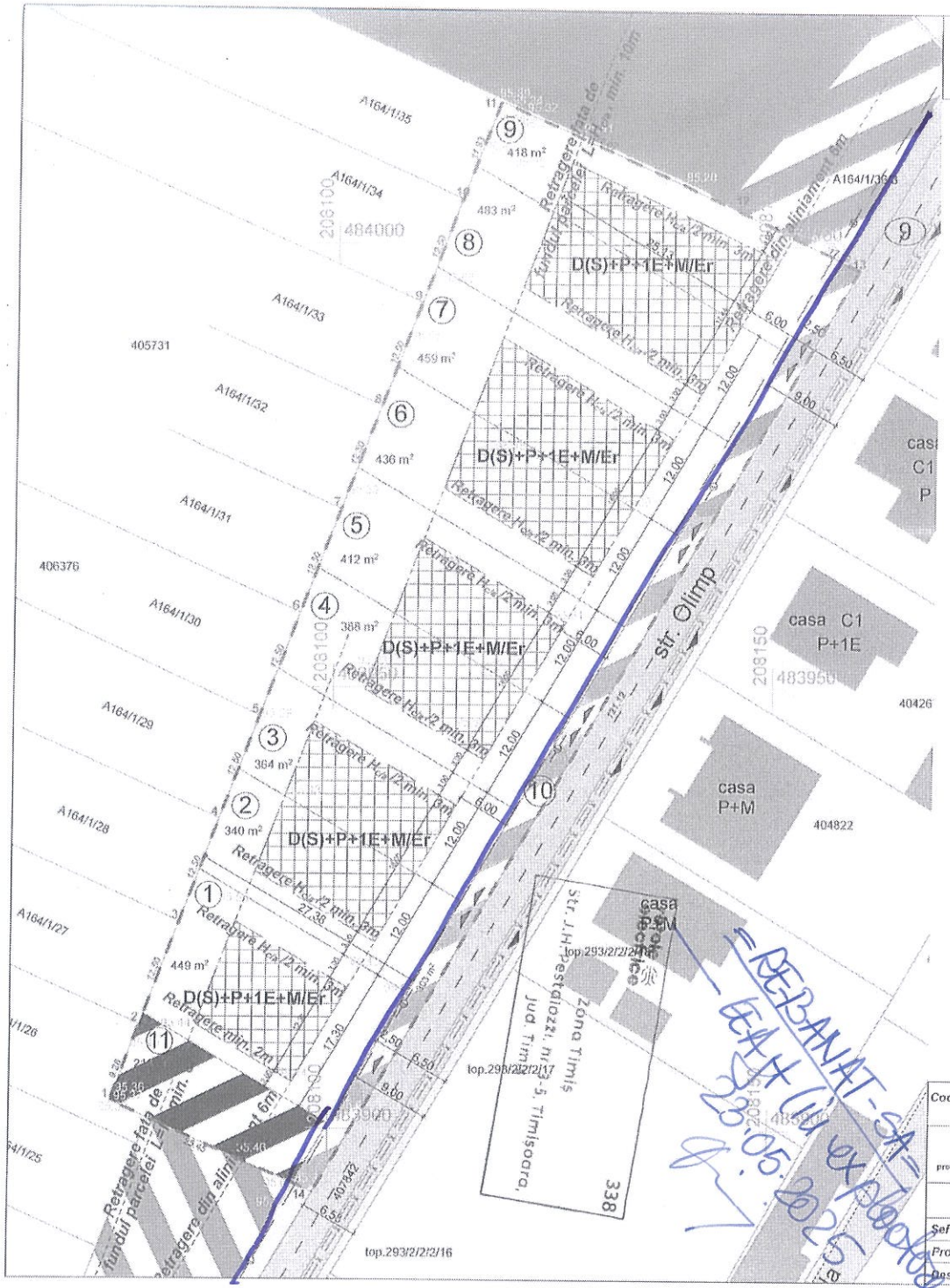
Verificat
Calinoiu Andrei-Ionut

Intocmit
Adina Calina

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



PLAN URBANISTIC ZONAL
- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA -

LEGENDA

- Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;
- Limita cadastrala parcele;
- Limita parcela propusa;
- Constructie existentă - locuinte / dotari servici;
- Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;
- Zonă dotari si servicii publice existenta;
- Circulatii auto/pietonale - existente;
- Zona rezidentiala - locuinte individuale (maxim o unitate locativa) - propusa;
- Zona de implantare constructii - propusa;
- Zona verde compacta - propusa;
- Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public - reglementata;
- Circulatii auto / pietonale - propuse;
- Acces pe parcela - propus;
- Acces pe parcela invecinata - existent;
- (9) Profil stradal;
- (1.10) Numar parcela - propusa;
- Zona verde de interes public - de perspectiva;
- Retea gaze naturale presiune redusa montaj subteran - existenta
- A — Conducta apa DN 90mm - existenta
- C — Conducta canalizare DN 250mm - existenta
- Retea electrica stradala - existenta

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T MIN = 5% P.O.T MAX = 35%
C.U.T MIN = 0.05 C.U.T MAX = 1.05
Spatiu verde /parcela MIN. = 30%
Regim de inaltime MAX. D(S)+P+1E+Er/M
$H_{MAX.\ cornisa/atic/ul\ neactas}$ = 7.5 m, H_{MAX} = 11.5 m

	Situatia existenta	Situatia propusa	
	mp	mp	%
Suprafata totala teren reglementat	4270	4270	100
Zona circulatii publice - parcela 10	-	303	7% (7,10)
Zona locuinte unifamiliale (o unitate locativa) - parcele 1,2,3,4,5,6,7,8 si 9	-	3749	88% (87,79)
Zona verde compacta publica - parcela 11	-	218	5% (5,11)

DEBANAT - SA (cu exceptia)
23.05.2025

	Nume	Semnătura	
Coordonator RUR	Arh. Eugenia Laura Marculescu		
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63s Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 28340981 E-mail: 5ustamptm@gmail.com		
	Nume	Semnătura	Scara: 1:500
Sef proiect	Arh. Baia D.		
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		Data: Decembrie 2024
Desenat	Arh. Baia D.		

Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL	Proiect nr.: 15-OLP-24
Amplasament: Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158	
Titlu proiect: PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA	Faza: PUZ
Titlu planșă: CONCEPT PROPUS - functiuni, vecinatati, indicatori, accese -propuse	Planșa nr: U03

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"BANAT" AL JUDEȚUL TIMIȘ

NESECRET
Exemplar 1
Nr. 4542530
Timișoara, 07.07.2025

Către,

S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L

- loc. Giarmata-Vii, str. Viticultorilor, nr. 4, Camera 1, jud. Timiș –

La cererea dumneavoastră înregistrată cu numărul **4542530** din data de **17.06.2025**, prin care ne solicitați emiterea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă, pentru ***ELABORARE P.U.Z - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ,*** amplasat(ă) în loc. Dumbrăvița, str. Olimp, CF nr. 407158, jud. Timiș, vă comunicăm următoarele:

- avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, precum și cele de protecție civilă se emit, potrivit legii, de către inspectoratele județene, pentru categoriile de construcții și amenajări stabilite prin Hotărâri ale Guvernului[1];

- este obligatorie obținerea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare construcțiilor în interiorul parcelelor și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism, în cazurile în care nu se asigură îndeplinirea cerințelor prevăzute de reglementările specifice[2];

- prin urmare, pentru – ***ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ,*** în condițiile în care **SUNT** asigurate posibilitățile de acces la drumurile publice, **ESTE** asigurat accesul autospecialelor de intervenție la cel puțin o fațadă a clădirii și construcția **NU ESTE** identificată în zona restricțiilor de construire, nu este obligatorie obținerea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă;

- **în conformitate cu prevederile legale[3], înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita avizul de securitate la incendiu,** conform

[1] O.M.A.I. nr. 130/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
[2] art. 25 din Anexa 1 la H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (*republicată), cu modificările și completările ulterioare coroborat cu O.M.A.I. nr. 130/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare
[3] art. 30, art. 30[2] din Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Mun. Timișoara, Strada Înfrățirii, Numărul 13 Telefon: 0256 – 434 870; Fax: 0256 – 430 615; E-mail: avizare-autorizare@isutimis.ro

normelor metodologice în vigoare, pentru categoriile de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu aprobate prin Hotărâre a Guvernului[4];

Pe toată durata desfăşurării activităţilor specifice, aveţi obligaţia de a respecta prevederile legale în vigoare în ceea ce priveşte îndeplinirea tuturor criteriilor de performanţă pe linia securităţii la incendiu, prevenirii şi apărării împotriva incendiilor.

Vă învederăm faptul că în situaţia în care datele, din documentele depuse nu corespund cu situaţia reală din teren, prezenta adresă îşi pierde valabilitatea, iar răspunderea pentru veridicitatea documentelor o poartă beneficiarul/proiectantul.

Prezenta adresă nu constituie aviz / autorizaţie de securitate la incendiu.

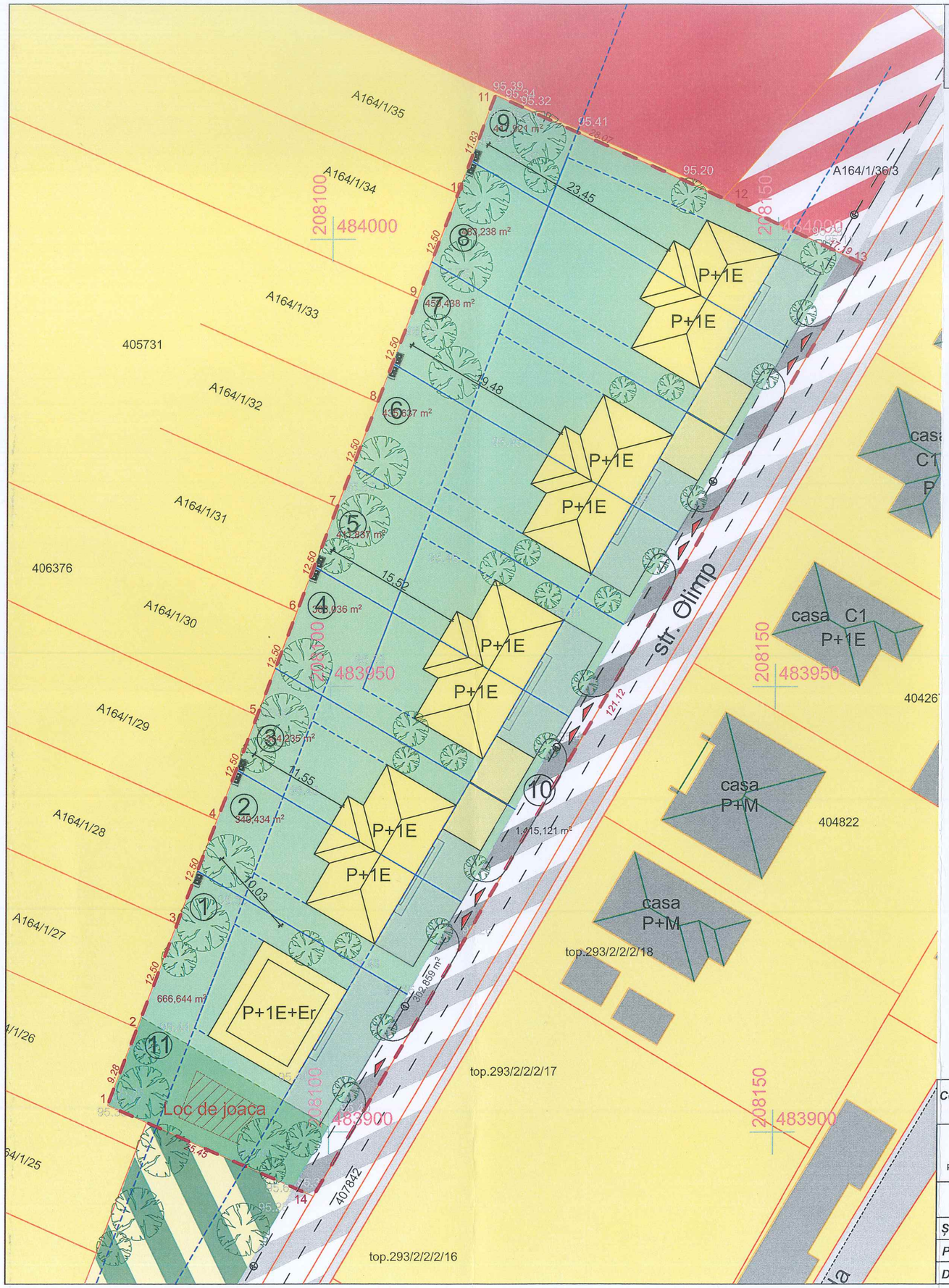
Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF
General de brigadă

ing. MIHOC Lucian-Vasile

[4] HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările şi completările ulterioare

Mun. Timişoara, Strada Înfrăţirii, Numărul 13 Telefon: 0256 – 434 870; Fax: 0256 – 430 615; E-mail: avizare-autorizare@isutimis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL
- *DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA* -

N

LEGENDA

- *Limita teren ce face obiectul P.U.Z.;*
- *Limita cadastrala parcele;*
- *Limita parcela propusa;*
- *Constructie existentă - locuinte / dotari servici;*
- *Zona rezidentiala - locuinte individuale existente;*
- *Zonă dotari si servicii publice existenta;*
- *Circulatii auto/pietonale - existente;*
- *Zona de implantare constructii - propusa;*
- *Zona verde compacta - propusa;*
- *Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public - reglementata;*
- *Circulatii auto / pietonale - propuse;*
- *Acces pe parcela - propus;*
- (9) *Profil stradal;*
- (1..11) *Numar parcela - propusa;*
- *Zona verde de interes public - de perspectiva;*
- *Locuinte individuale - propuse;*
- *Platforma deseuri menajere*
- *Loc de joaca*

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI TIMIȘ VIZAT SPRE NESCHIMBARE NR. 2 17. IUL. 2025

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 5408 Dragoș-Daniel BAIA Arhitect cu drept de semnătură

J35/2504/2011 5U STAMP RC 40981

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Laura Eugenia E. MĂRCULESCU

	Nume	Semnătura		
Coordonator RUR	Arh. Eugenia Laura Marculescu			
5U STAMP proiectare complexă în construcții civile și industriale	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, Str. Bucovinei Nr.63a Reg. Com. J35/2504/2011 C.I.F. 29340981 E-mail: 5ustamptm@gmail.com		**Beneficiar:** SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL **Amplasament:** Com. Dumbravita, str. Olimp, Jud. Timis, CF. nr. 407158, Nr. Cad. 407158	**Proiect nr.:** 15-OLP-24
	Nume	**Semnătura**	**Scara:** 1:500	**Titlu proiect:** PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
Șef proiect	Arh. Baia D.			**Faza:** PUZ
Proiectat	Arh. Baia D./Arh. Marculescu E.		**Data:** Mai 2025	**Titlu planșă:** PROPUNERE MOBILARE
Desenat	Arh. Baia D.			**Planșa nr:** U05

AVIZ NPOTX-FO_V_0426/28.05.2025

Catre: **SC 5U STAMP SRL**
Adresa: **TIMIȘOARA, Str. BUCOVINEI, Nr. 63A, Ap. 1, județ TIMIȘ**
Subiect: **Aviz de vecinatate fata de traseul de Fibra Optica al Vodafone Romania**
In atentia: **Mihaela Baia**

Stimata Doamna/Stimate Domn,

Ca raspuns la documentatia depusa la Vodafone, nr. **NPOTX25-V-255** din **5/19/2025**, va comunicam avizul nostru privind realizarea investitiei:

“ Obtinere Aviz de Oportunitate si Elaborare PUZ-Dezvoltare Zona Rezidentiala ” care se va realiza in **Jud.Timis,Com.Dumbravita Str.Olimp CF 407158**, conform CU nr. **590 din 25.06.2024**, beneficiar **SC Olimp Dumbravita Residence SRL**

cu conditia respectarii urmatoarelor conditii in vecinatatea traseului de Fibra Optica apartinand **Vodafone Romania**:

- Nu se vor intrerupe traseele de Fibra Optica (FO) apartinand Vodafone.

- În zonele in care obiectivele **Beneficiarului** intersecteaza retelele FO subterane existente apartinand **Vodafone** se apropie la mai putin de 2 (doi) metri de traseul FO **săpătura se va efectua manual**.

- Beneficiarul va instiinta **Vodafone** cu cel putin 7 zile inainte de inceperea lucrarilor pe care le va efectua. Se va programa o intalnire pe teren in vederea indicarii traseului exact al FO şi a stabilirii sondajele necesar a fi executate în toate punctele de intersecţie şi acolo unde distanţa dintre lucrarile proiectate şi traseul FO este mai mică de 2 (doi) metri în plan orizontal.

- Beneficiarul va instiinta **Vodafone** cu cel putin 30 zile inainte in cazul in care considera ca fiind necesare devieri ale traseului FO Vodafone.

- Daca va fi necesara realizarea unor lucrari pentru devierea traseelor de Fibra Optica apartinand **Vodafone** acestea vor fi efectuate de un antreprenor agreat si avizat de Vodafone Romania, **Beneficiarul** urmand sa preia sarcina obtinerii tuturor avizelor si acordurilor necesare devierii, precum si toate cheltuielile cauzate de aceste devieri.

- Lucrarea de deviere a traseului se va efectua sub directa supraveghere a unui reprezentant **Vodafone**, numai in intervalele de timp stabilite de comun acord.

- In zonele in care lucrarile proiectate de **Beneficiar** intersecteaza retelele existente de **FO Vodafone** traseele de FO se vor proteja suplimentar in teava PVC prin grija **Beneficiarului.**

- În situaţia în care se constată o neconcordanţă între planurile traseelor FO trasate de noi şi situaţia reală de pe teren, se va opri lucrarea şi va fi anunţată imediat Vodafone pentru ca împreună cu proiectantul lucrării dumneavoastră sa se stabileasca noile condiţii de continuare a lucrării.

- **Beneficiarul** va aduce la cunostinta Vodafone in termen de cel mult **2 ore** orice deteriorari ale traseului de FO care pot duce ulterior la avarii ale FO apartinand Vodafone.

- In cazul intreruperii cablului de Fibra Optica Vodafone, **Beneficiarul** va suporta cheltuielile de remediere si pierderile suferite de Vodafone ca urmare a intreruperii.

- Avizul este emis pentru lucrarile comunicate de **Beneficiar** catre Vodafone, conform:CU, Memoriu,Plan de incadrare in zona si Planuri de situatie .

NOTA:

Vodafone Romania detine FO aeriana in zona de desfasurare a lucrarilor pentru care se solicita acest aviz FO.

Acest aviz contine si raspunsul exUPC.

Numerele de telefon de contact Vodafone cu regim de permanenta (24h/24h) sunt:
037.202.8720 0722.200.236 0722.200.237
E-mail FiberOpticSwatTeam_ro@vodafone.com
Pentru noi solicitari de avize: avizetehnice@vodafone.com

Cu stima,
Leonard Mihai
Engineer, Transmission, Nw Planning & Optimisation – TX

Signed by:
LEONARD MIHAI
96B94C37BD31425...

Digi Romania S.A.
Str. Dr. Staicovici nr.75, sectorul 5
București, România
T: +40 (31) 400 4444
office@digi.ro | www.digi.ro

Nr. 427/23.04.2025

SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 590/25.06.2024 emis de Primaria Comunei/Oras DUMBRAVITA pentru imobilul situat in Oras/Comuna DUMBRAVITA ,str. ,nr. ,CF in scopul :

OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE SI ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta / notifica DIGI ROMANIA SA spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- Cristina Parvan 0770056561 cristina.mierlut@digi.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele DIGI ROMANIA SA din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

DIGI ROMANIA S.A

Departament AAA Cristina Parvan

DIGI ROMANIA S.A. 9 P.L. TIMISOARA BUCURESTI

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

Nr. cerere 51481/06.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 590 din 25.06.2024

În scopul: OBȚINERE AVIZ OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Ca urmare a cererii adresate de **SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL prin VARGA DORIN** cu sediul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Tudor Vladimirescu**, nr. **30A**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0744547702**, email **vargadorin@yahoo.com**, înregistrată la nr. **51481** din **06.06.2024**.
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **407158**, nr. cadastral **407158**, în suprafața de **4.270** mp ,
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUG**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița 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 IMOBILULUI: Intravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: SOCIETATEA OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI: nu sunt

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

Birou Urbanism
Comuna Dumbrăvița

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 FOLOSINȚA ACTUALĂ: Arabil

2.2 DESTINAȚIA: 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

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 HOTĂRÂRILE CONSILIULUI LOCAL SAU JUDEȚEAN CU PRIVIRE LA ZONA ÎN CARE SE AFLĂ IMOBILUL: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

NOTĂ:

S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: OBȚINERE AVIZ OPORTUNITATE ȘI ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

- **Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:**
  - **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, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente
- **Condiționări primare:** autorizarea locuințelor unifamiliale a căror suprafață construită/ suprafață afectată (incluzând construcția și amenajările specifice) depășește 300 mp și are un regim mai mare de P+1E+M/Er se va realiza doar în condițiile reglementării preliminare prin Plan Urbanistic de Detaliu (pentru o singură parcelă) sau Plan Urbanistic Zonal (pentru un ansamblu format din mai multe parcele)
- **Utilizări admise:** se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m. Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m

pentru clădiri cuplate/înșiruite, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate. Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.

- **Utilizări admise cu condiționări:** se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Construirea a cel puțin 2 locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele > 300 mp cu front > 12 m pentru locuințe cuplate/înșiruite, respectiv parcele > 600 mp cu front > 16 m pentru locuințe izolate. Se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii în conformitate cu punctul 2, secțiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG.
- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2, secțiunea 2, cap. IV.1 din RLU aferent PUG, menționate mai sus
- **Restricții impuse: conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 407158 are** interdicție temporară de construire **până la elaborarea unei documentații de urbanism**
- **Particularități:** conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face parte din zonă insuficient deservită de spații verzi

3.2 OBLIGAŢII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ:

- **IV.1 Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente**
  - **Regim de înălțime:** ≤ 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 ≤ 7,5 m; coamă ≤ 11,5 m
  - **P.O.T. maxim admis:** 35%
  - **C.U.T. maxim admis:** 1,05
- **Spații verzi:** pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală
- **Împrejmuire:** împrejmuirile se vor realiza în conformitate cu art. 36, cap. II.7 din RLU aferent PUG. Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Condiții generale privitoare la construcții.
- **Parcelarea:** conform RLU aferent PUG, cap. II.6, art. (31.6) Orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, va aloca procentul minim din totalul suprafeței studiate de 7% pentru dotări și servicii publice și 5% pentru spații verzi. (31.7) Zonele centrale vor avea în vedere asigurarea procentului minim de 10% pentru zone verzi din suprafața totală luată în studiu (exceptând instituțiile publice, de învățământ, cultură și culte).

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂŢI EXISTENTE: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

3.4 CIRCULAŢII, ACCESURI ŞI 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.

Comisia Urbanism Dumbrăvița CUI: 4663480

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcela înscrisă în C.F. 407158 are interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Prin urmare, este necesară inițierea unui PUZ **numai în baza avizului de oportunitate.**

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 înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri 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 studiază arealul cuprins între: strada Petőfi Sándor la Vest, strada Venus II la Est, strada Octavian Goga la Nord, strada Etolia la Sud

Documentaţia pentru PUZ va fi întocmită în proiecţie naţională sistem de coordonate STEREO 70 şi se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al PUZ" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 şi conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG, Codul Civil, OMS 119/2014 şi HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condiţiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea 350/2001 rep. şi act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG 525/1996, OMS nr. 119/2014, „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului" şi întreaga legislaţie în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislaţia 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 şi actualizată, art. 32, alin. (6), **după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.** Documentaţia tehnică pentru obţinerea autorizaţiei de construire se va prezenta conform conţinutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare; de asemenea, organizarea de şantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătăţile.

ETAPE DE ELABORARE P.U.Z.:

i. **ÎN VEDEREA ANALIZEI OPORTUNITĂŢII ELABORĂRII PUZ** se va întocmi şi depune la primărie o documentaţie compusă din piesele scrise şi desenate indicate de art. 32 alin 3 din legea 350/2001, respectiv:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde:
- prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse,
- indicatorii propuşi,
- modul de integrare a acesteia în zonă,
- prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale.

b) piese desenate, respectiv:
- încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea : funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi modul de asigurare a utilităţilor.

ii. **PENTRU IDENTIFICAREA OPORTUNITĂŢII PLANULUI ÎN INTERES PUBLIC**, se va iniţia şi realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenţia de elaborare PUZ conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice.

PUZ se va putea elabora numai în cazul şi după emiterea avizului de oportunitate şi cu respectarea acestuia.

Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:
- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor;
- capacităţile de transport admise;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru PUZ;
- obligaţiile iniţiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului.

Biroul Urbanism Comuna Dumbrăviţa CUI: 4663480

iii. **ACORDURILE ŞI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ VOR FI TRANSMISE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE** (vezi model AO-Formular Ordin 233/2016).

iv. **INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI SE VA REALIZA ÎN TOATE ETAPELE DE ELABORARE PUZ** conform Ordinului 2701/2010 art.35-art.40.

* Perioada de informare şi consultare a populaţiei se va stabili după verificarea de către structura de specialitate (Biroul de Urbanism) a documentaţiei depuse, în momentul în care aceasta va fi completă. Pentru acesta, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se stabilesc 25 zile calendaristice (de la data anunţului), iar pentru observaţii 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 REZIDENŢIALĂ -, OBŢINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ŞI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale - DELGAZ GRID SA Alte avize/acorduri

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică - E-DISTRIBUTIE BANAT SA ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţie civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) Avizele specifice ale administraţiei publice centrale si ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

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

f) ☐ **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original).**

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Biroul Urbanism Comuna Dumbrăviţa Cui: 4663480

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-şef/Urbanist-şef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 46,7 lei, conform Chitanta nr. 11425 din 06.06.2024 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ___.___._____

Biroul Urbanism
Comuna Dumbrăviţa
CUI: 4663480

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

nr. _____ din ___.___._____
de la data de ___.___._____ până la data de ___.___._____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

_____

L.S._____

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

_____

_____

ARHITECT-ŞEF/URBANIST-ŞEF,

_____

_____

Data prelungirii valabilităţii ___.___._____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din ___.___._____.
Transmis solicitantului la data de ___.___._____ direct / prin poştă.

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ
300029 TIMIȘOARA, STR. LENAU NR.10
TEL: 0256 494680 FAX: 0256-494667
Cod fiscal: 11292024
Nr. operator de date cu caracter personal-34022
Website: www.dsptimis.ro
e-mail dspj.timis@dsptimis.ro

Compartimentul Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă
e-mail mediu@dsptimis.ro
scolara@dsptimis.ro
medicinamuncii@dsptimis.ro

Nr. 13898/525/C/28.05.2025

Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică

La solicitarea: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL
Adresă nr.13898/525/C/27.05.2025 înregistrată la DSP Timiș,
Beneficiar: SC OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL
Sediu:SAT GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, STR. VITICULTORILOR, NR.4, CAMERA 1, JUDETUL TIMIS
Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA-, OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE SI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE.
Descriere proiect: Proiectul propune realizarea unui PUZ pentru zona rezidentiala cu regim redus de inaltime-locuinte unifamiliale(cuplate si izolate) in regim maxim de inaltime D(S)+P+1E+M/Er situat pe un teren cu S totala=4270 mp, in intravilanul localitatii Dumbravita.
Amplasare: Comuna Dumbravita, Judetul Timis.
CF: 407158 Dumbravita
Certificat de urbanism nr. 590/25.06.2025 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA
Nr. Proiect/Nume proiectant: nr. 15-OLP-24 realizat de SC 5U STAMP SRL
Beneficiarul trebuie să respecte: prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare – pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
Concluzii: Proiectul îndeplineşte prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare – pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

În ceea ce priveşte vecinătăţile obiectivului, se va respecta legislaţia referitoare la zonificarea funcţională cu separarea funcţiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcţionale, evitarea incompatibilităţilor funcţionale în zonele destinate locuirii şi funcţiunilor complementare acestora.

Menţiuni: La construire se vor respecta următoarele:

- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deşeuri municipal vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform Ordinului MS nr. 119/2014, art. 4;
- Spatiile de parcare se dimensioneaza astfel incat sa respecte distanta de protectie sanitara de minim 5 m fata de ferestrele zonelor de locuit- art 1,2,4 din Ordinul MS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic, proiect şi legislaţia incidentă.

Director Executiv
dr. Ardelean Florin

Întocmit
Dr. Vladescu Iozefina

Medic Şef Departament de Supraveghere
în Sănătate Publică
Dr. Căpraru Ionuţ Dragoş

Medic Şef compartiment EFRMVM
Dr. Fira-Mladinescu Corneluţa

PLAN DE ACTIUNE

In vederea implementarii investitiilor propuse prin

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA"

Generat de imobilul **Dumbravita, str. Olimp, F.N.**, identificat prin **C.F. nr. 407158 Dumbravita**

Beneficiar **S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.** Conform Avizului de oportunitate nr. **1** din data de **27.02.2025**

OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	**Denumirea obiectivelor de utilitate publica, operatiunilor cadastrale si notariale si a investitiilor propuse [1]**	**Evaluarea estimativa a costurilor**	**Responsabilul finantarii**	**Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor (perioada preconizata)**
A	**OPERATIUNI CADASTRALE**			
1.	Lucrari cadastrale – dezlipire conform PUZ	1500 Euro	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Avizare documentatie si intabulare parcele dupa aprobare PUZ prin HCL Dumbravita **2025-2026**
B	**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – RETELE EDILITARE**			
1.	Proiectare si realizare bransamente/racorduri pe domeniul public:			
	- Alimentare cu apa / canalizare menajera si pluviala	10800 Euro	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Prezentarea AC bransamente/racorduri – conditie pentru emitere AC locuinte propuse prin PUZ Receptia lucrarilor de bransamente/racorduri – conditie pentru intabularea locuintelor propuse **2026-2029**
	- Energie electrica	7200 Euro		
	- Gaze naturale	9000 Euro		
C	**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – CAI DE COMUNICATII**			
1.	Proiectare/autorizare si realizare lucrari rutiere pe domeniul public pentru amenajare strada Olimp (completare profil stradal pe partea stanga si realizare racurduri auto/accese pietonale la imobilele rezultate)		S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Prezentarea AC amenajare spatii publice – conditie pentru emitere AC locuinte propuse prin PUZ Receptia lucrarilor de amenajare spatiilor publice – conditie pentru intabularea locuintelor propuse **2026-2029**
	- trotuar (S= 182 mp, latime 1,5 m)	5200 Euro		
	- completare carosabil (S= cca. 50 mp, latime variabila)	6500 Euro		
	- accese auto / pietonale (5 racorduri auto – 9 loturi)	5000 Euro		
2.	Amenajare spatiu verde pe domeniul public (S = 218 mp) Gazon, plantatii si amenajare loc de joaca	3000 Euro		
D	**OPERATIUNI NOTARIALE**			
2.	Lucrari notariale – renuntare la drept de proprietate pt. constituirea domeniului public conform PUZ	900 Euro	S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.	Lucrarile de amenajare a spatiilor publice se predau dupa realizare si receptie prin proces verbal **2027-2029**

Arhitect-sef/ Urbanist sef,
CARJAN Roxana

Primar,
BUGARIN Horia Grigore

ROMÂNIA 2 Comuna Dumbrăvița-Județul Timiș

Investitor, S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.

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: https://www.primaria-dumbravita.ro

Nr. 49556/30.06.2025

Către,
OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL
cu sediul în Giarmata Vii, nr. 4, cam. 1, Jud. Timiș
tel. 0722 276 798, email: 5ustamptm@gmail.com

Referitor la cererea dumneavoastră, înregistrată la Primăria comunei Dumbrăvița cu nr. 49556/29.05.2025, vă comunicăm următoarele:

1. Pentru procedura de aprobare a Planului Urbanistic Zonal nu este necesară obținerea avizului de gestiune a deșeurilor / salubritate, acesta nefiind condiționat în etapa de aprobare PUZ, ci fiind solicitat ulterior, în fazele de autorizare a execuției lucrărilor.
2. Conform procedurii privind avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, acest aviz reprezintă un pas obligatoriu înainte de supunerea PUZ-ului spre aprobarea finală.
3. Obținerea avizului emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.), precum și a avizului de gospodărire a apelor emis de Direcția Apelor Române Banat este obligatorie, întrucât legislația în vigoare prevede solicitarea acestora în scopul verificării eventualelor impacturi asupra lucrărilor de îmbunătățiri funciare și a gospodăririi apelor din zonă.

Întocmit,
arh. Adelin Petrisor POPA

Biroul Urbanism
Comuna Dumbrăvița
CUI: 4663480

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3939 / 2024

Întocmit astăzi, **12/08/2024**, privind cererea **185052** din **22/07/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: SOCIETATEA OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE SRL

2. Executant: Sturza Alexandru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie tehnica pentru obtinere "Aviz OCPI pentru PUZ", privind imobilul cu nr.cad. 407158 UAT Dumbravita

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
15, 23	22.07.2024	inscris sub semnatura privata	SC GIS-SURVEY SRL
407158	22.07.2024	inscris sub semnatura privata	SC GIS-SURVEY SRL
407158	12.07.2024	inscris sub semnatura privata	SC GIS-SURVEY SRL
407158	22.07.2024	inscris sub semnatura privata	SC GIS-SURVEY SRL
407158	22.07.2024	inscris sub semnatura privata	SC GIS-SURVEY SRL
43614934	26.01.2021	act administrativ	ORC TIMIS
590	25.06.2024	act administrativ	COMUNA DUMBRAVITA
1	22.07.2024	act administrativ	BRD

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 3939 au fost recepționate 1 propuneri:

* RECEPTIA SUPORTULUI TOPOGRAFIC P.U.Z ,,DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA'' privind imobilul 407158; situat in intravilanul U.A.T. DUMBRAVITA.
  Conform prevederilor art.47¹ alin.2 din Legea nr. 350/2001 cu modificările ulterioare dupa obtinerea HCL-ului de aprobare PUZ la încheierea lucrărilor urmează să fie predate la O.C.P.I. Timiş un exemplar din toata documentaţia de PUZ.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
407158	Avertizare	Receptia 4966288: Imobilul TR-2662-1 se suprapune cu terenul 407158 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4966288: Imobilul TR-2662-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
CORNELIA BAZOSAN
Cornelia Bazosan
Digitally signed by Cornelia Bazosan
DN: cn=Cornelia Bazosan, c=RO, o=OCPI Timis, email=cornelia.bazosan@ancpi.ro
Date: 2024.08.12 16:05:07 +03'00'