



Nr. cerere 33735/28.03.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 239 din 17.04.2023

### În scopul: ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE

Ca urmare a cererii adresate de **MATHE LAJOS** pentru **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ DUMBRĂVIȚA** și **COMUNA DUMBRĂVIȚA** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Kos Karoly**, nr. **14**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0745 004 088**, email **ml\_cim@yahoo.com**, înregistrată la nr. **33735** din **28.03.2023**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **407695, 401189 (5195), 407696**, nr. cadastral **407695, 401189, 407696**, în suprafața de **58.602 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUZ Director**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. **27/27.09.2002** și **prelungit cu HCL 27/18.10.2012 până la data de 27.09.2014 și HG 525/1996**. 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:

- **SITUAREA IMOBILELOR:** Extravilan
- **NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR:** Comuna Dumbrăvița, Parohia Romano Catolică Dumbrăvița, Comuna Dumbrăvița
- **SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR:** nu este cazul
- **INCLUDEREA IMOBILELOR ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ:** imobilele sunt situate în zona de protecție a siturilor arheologice

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- **FOLOSINȚA ACTUALĂ:** Neproductiv, arabil, neproductiv
- **DESTINAȚIA:** Zonă de locuire și funcțiuni complementare, spații verzi, sport, agrement și plantații de protecție conform PUZ Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004 și zonă de spații plantate, agrement, sport și dotări și servicii specifice, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism conform PUG în curs de elaborare.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- **NOTĂ:**  
S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE.
- **Restricții impuse:** pentru imobilele - terenuri identificate prin C.F. nr. 407695, 401189 și 407696 nu există reglementări urbanistice valabile, de aceea parcelele au interdicție de construire (non aedificandi) până la elaborarea și aprobarea unei documentații de tip P.U.Z., iar parcela se află în proximitatea pârâului Beregsăul Vechi - HPr care impune o zonă de protecție aferentă.

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

Cererea pentru edificarea oricărui tip de construcție nu se poate încadra în nicio documentație de urbanism valabilă. Prin urmare, este necesară inițierea unui PUZ numai în baza avizului de oportunitate. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL. Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate.

Se va respecta RGU, Codul Civil, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, HG 525/1996, OMS nr.



119/2014, „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” și întreaga legislație în vigoare.

**Se studiază arealul cuprins între:** limita UAT Dumbrăvița la V, strada Gabriel Liiceanu la E, strada Plopii la N și strada Ferenția II la S.

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, punctul de vedere al elaboratorilor PUG Dumbrăvița, 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.

Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/ extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.



#### **ETAPE DE ELABORARE P.U.Z.:**

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

a) piese scrise, respectiv memorii tehnic explicativ, care va cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse,
- indicatorii propuși,
- modul de integrare a acesteia în zonă,
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

b) piese desenate, respectiv

- încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea : funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și modul de asigurare a utilităților.

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

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

Prin avizul de oportunitate se vor stabili următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.;
- obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

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

**Se va întocmi și semna de ambele părți (coproprietari) un contract de asociere care va prevedea condițiile de întocmire a documentației necesare elaborării și aprobării documentației de urbanism de tip P.U.Z. și în care se vor stabili categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați, respectiv cele care vor cădea în sarcina autorității publice locale (numai după aprobarea unui HCL de participare la P.U.Z.).**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE -, OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr:18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism

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

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

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

alimentare cu apă

gaze naturale - DELGAZ GRID SA

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică -  salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecție civilă  sănătatea populației

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

d.4) Studii de specialitate:

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

f)  Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Alte avize/acorduri



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**nr. 239 din 17.04.2023**

de la data de 17.04.2025 până la data de 16.04.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
BUGARIN HORIA GRIGORE  
L.S. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



SECRETAR GENERAL U.A.T.,  
MARINCHI RAMONA SIARUA

*[Handwritten signature]*

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,  
CĂRȚAN ROXANA

*[Handwritten signature]*

Data prelungirii valabilității 17.03.2025

Achitat taxa de 177,00 lei, conform chitanței nr. 7007 din 14.03.2025.  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_ direct / prin poștă.



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

Handwritten signature of Ramona Diana Marinchi in blue ink.

Arhitect-șef/Urbanist-șef,  
CÂRJAN Roxana

Handwritten signature of Roxana Cârjan in blue ink.

Redactat,  
SPERLEA Anca

Handwritten signature of Anca Sperlea in blue ink.

Achitat taxa de 590,02 lei, conform Chitanta nr. 8375 din 28.03.2023 .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_





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



Nr. 48792 / 07.08.2023

Aprobat,  
Primar,  
Horia BUGARIN



Având în vedere documentația înregistrată cu nr. **48792/14.06.2023**, elaborată de **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.** prin arh. **Laura Tifan Gy**, cu sediul în municipiul Timișoara, jud. Timiș, str. Dr. P.V. Ungureanu, nr. 12A, după expirarea perioadei aferente etapei I de transparență (etapa premergătoare) și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **se emite prezentul:**

### AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL Nr. 10 / 07.08.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „**Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă de sport și agrement cu servicii aferente**”;

Generat de imobilele situate în județul Timiș, extravilan Dumbrăvița, identificate prin C.F. nr. 401189, C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696, având suprafața totală de 58.602 mp,

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.** este situat în partea de Vest a comunei Dumbrăvița și se învecinează la Nord și Vest cu râul Beregsău, la Est cu drumul de exploatare DE 36/1 și la Sud cu parcela înscrisă în C.F. cu nr. 413622 (teren arabil extravilan). **Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.** este delimitat de limita UAT Dumbrăvița la Vest, strada Gabriel Liceanu la Est, strada Ploilor la Nord și strada Fervenția II la Sud. Terenul studiat se află în zona de servitute III a Aeroportului Internațional Traian Vuia și zona de servitute II a Aeroportului Utilitar Cioca Timișoara, conform PUG în lucru al comunei Dumbrăvița.

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

**Categoria funcțională existentă** este: conform PUZ director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004: *zonă de locuire și funcțiuni complementare, spații verzi, sport, agrement și plantații de protecție*, iar conform PUG în curs de elaborare: *zonă pentru spații plantate, agrement, sport și dotări și servicii specifice cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.*

**Categoria funcțională propusă** pe terenul inițiatorilor: *Zonă rezidențială și servicii, agrement și sport*, zonificată astfel:

**Zona 1** – Locuire

**Zona 2** – Dotări sportive

**Zona 3** – Instituții și servicii publice

**Zona 4** – Spații verzi

**Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în PUG Dumbrăvița, aflat în curs de aprobare.

3. **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) se vor stabili pe subzone, astfel pentru:**

**Zona 1 – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă (parcelele 1-20):**

Regim de construire: izolat

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 1,05

Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er

H max coamă: 12,00 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 7,50 m

Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A

Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%



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



#### **Zona 2 – Dotări sportive (parcelele 21)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

#### **Zona 3 – Subzona 1 – Instituții și servicii publice (parcelele 23, 24)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

##### **– Subzona 2 – Dotări sociale și servicii (parcelele 26)**

Regim de construire: izolat  
P.O.T. max. = 40%  
C.U.T. max. = 1,20  
Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er  
H max. coamă: 13,50 m, H maxim cornișă/atic etaj retras = 9,00 m  
Regim de aliniere: conform planșei de reglementări urbanistice nr. 03-A  
Spații verzi în cadrul parcelei: min 30%

#### **Zona 4 – Spații verzi (parcelele 22, 25, și 27)**

Utilizări permise: spații plantate, amenajări spații verzi

Utilizări permise cu condiții: construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice. Pe parcela cu destinația „spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei: circulații pietonale-alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene, construcții destinate echipării edilitare, mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă; grupuri sanitare publice.

Se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi și împrejmuirea parcelei.

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

- Având în vedere faptul că în cadrul documentației PUZ „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zona de sport și agrement cu servicii aferente” sunt incluse terenurile identificate prin C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696 Dumbrăvița, ce fac parte din domeniul privat al comunei Dumbrăvița, se impune precizarea investițiilor necesare a fi făcute în cadrul documentației, clarificarea categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea autorității publice, respectiv a categoriilor de costuri ce cad în responsabilitatea investitorului. Aceste clarificări vor fi înaintate și supuse dezbaterii/negocierilor în cadrul plenului Consiliului Local, care își va exprima acordul/ dezacordul cu privire la condițiile prezentate și de asemenea acordul/ dezacordul cu privire la includerea terenurilor identificate cu C.F. nr. 407695 și C.F. nr. 407696 Dumbrăvița, aflate în domeniul privat al Comunei Dumbrăvița în documentația PUZ „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zona de sport și agrement cu servicii aferente”;
- este necesară **completarea** cu un studiu de volumetrie și inserții pe fotografii care să releve relația ansamblului cu zonele aflate în proximitate;
- **se va studia** regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zona de locuințe;
- **se va studia** posibilitatea stabilirii unui POT variabil pe înălțime cu precizarea pe planșa de reglementări;



- **se va completa** cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/ propusă. Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind echiparea zonei cu rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, rețele de comunicații, de iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității;
- **se va stabili** regimul de aliniere în mod coerent și explicit atât pe planșa de reglementări, cât și în RLU, cele două fiind corelate între ele;
- pe planșa de *Reglementări urbanistice* se vor cota retragerile prevăzute, iar pentru parcelele de locuințe se va stabili modul de rezolvare al accesului/ accesurilor în cazul amplasării de imobile cu 2 unități locative permise prin regulament;
- se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
- **se va realiza** un studiu sub forma unei propuneri care va respecta și rezolva cumulativ toate condițiile și restricțiile impuse asupra acelor parcele (suprafețele minime impuse de Legea locuinței, nr. necesar de parcaje raportat la nr. de apartamente, suprafața minimă necesară de spațiu verde/ cap de locuitor etc.).

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

- dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnic edilitare și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;
- se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice pentru fiecare parcelă în parte, atât pietonal cât și auto și se vor reprezenta grafic;
- se vor stabili categoriile și tipologiile de profiluri stradale, precum și asigurarea continuității rețelei stradale;
- pentru etapa de consultare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate P.U.Z.-urile aprobate sau în curs de aprobare pentru conectarea subzonei la zona propusă spre analiză conform Legii 350/2001;
- se vor stabili planșa de reglementări zonele destinate parcajilor. Parcajii necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare. Se va asigura amenajarea a minimum 2 locuri de parcare/ apartament;
- în zona de dotări și servicii publice grupurile de câte 6 locuri de parcare vor fi despărțite prin spații verzi;
- se va planta min. 1 arbore/ arbust la 150 mp de teren și la stradă se vor realiza plantații de aliniament, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic;
- se va asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/ sens);
- se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (asfalt);
- realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează strict prin grija inițiatorului P.U.Z.;
- construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- se va realiza iluminatul public din zona parcelei care face obiectul documentației P.U.Z.
- înainte de a fi cedat spațiul verde, acesta se amenajează prin grija inițiatorului P.U.Z.;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei Circulația terenurilor (terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare vor deveni domeniu public) și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (extinderi de rețele) în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor.

#### 5. Capacitățile de transport admise:

- Capacitatea de transport a drumurilor/ străzilor sau a aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de modul de utilizare și legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.



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



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

- **Avize necesare pentru P.U.Z.:** aviz Arhitect șef CJ Timiș, aviz OCPI, aviz Direcția Apelor Banat – Apele Române, aviz Aqua Dumbrăvița, aviz E-Distribuție Banat, aviz Transelectrica, aviz Delgaz, aviz Transgaz, aviz Operatori rețele fibră optică și telefonie, aviz Combridge, aviz Autoritatea de sănătate publică, aviz ISU – Pompieri, aviz Protecția Civilă, aviz IPJ, aviz MAI-Poliția Rutieră, aviz Comisia de Circulație, aviz DRDP, aviz MAPN, aviz SRI, aviz STPT, aviz Autoritatea aeronautică civilă română, aviz Agenția de protecție a mediului, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, aviz A.N.I.F., aviz Romsilva, aviz Consiliul Local Dumbrăvița.
- **Studii necesare:** studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/ drumuri de acces la parcelă C.F. drum/ drumuri, studiu OSPA, acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform C.F., alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:**

- Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010, pentru aprobarea *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.*
- Se solicită avizul Comisiei de Urbanism a Consiliului Local Dumbrăvița referitor la soluția finală adoptată.

**Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. **239 / 17.04.2023** emis de Primăria Dumbrăvița.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .....

**Arhitect șef,**  
Roxana Cârjan