



Nr. cerere 65975/09.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 836 din 23.09.2024

În scopul: ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Ca urmare a cererii adresate de **LUCA PETRU ADRIAN** cu domiciliul în , comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **TRAIAN VUIA**, nr. **31A**, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon **0757916351**, email **feier.raul.ioan@gmail.com**, înregistrată la nr. **65975** din **09.09.2024**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **407276**, nr. cadastral **407276**, în suprafața de **5.034 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: Luca Petru Adrian și Luca Ana

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI: se notează urmărirea silită din dosar nr. 6706/ex/2023 în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 FOLOSINȚA ACTUALĂ: Arabil

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

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

• Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:

- **UTR LFC 3A_2 Bruxelles cu următoarele reguli generale:** zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zonă 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. Se va urmări diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.
- **Funcțiunea predominantă:** locuințe unifamiliale și dotări aferente
- **Utilizări admise:** pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim o unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim o unitate locativă + maxim un SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim două unități locative în condițiile respectării unui minim de 300 de mp și front stradal de minim 12 m/unitate locativă. Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.
- **Utilizări admise cu condiționări:** se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii în conformitate cu punctul 2 de la 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 de la 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. 407276 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 dotări, servicii



3.2 OBLIGAȚII/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:** $\leq D(S)+P+1E+M/Er$
 - **Retragerea față de aliniament:** 6 m sau conform vecinătăților
 - **Lățimea parcelei:** ≥ 16 m (locuințe izolate); ≥ 12 m (locuințe cuplate și înșiruite)
 - **Suprafața parcelei:** ≥ 600 mp (locuințe izolate); ≥ 300 mp (locuințe cuplate și înșiruite)
 - **Înălțimea construcției:** cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 11,5$ m
 - **P.O.T. maxim admis:** 35%
 - **C.U.T. maxim admis:** 1,05
- **Spații verzi:** în conformitate cu art. 35 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG
- **Împrejmuire:** în conformitate cu art. 36 de la cap. II.7 din RLU aferent PUG
- **Parcelarea:** conform art. (31.6), cap. II.6, din RLU aferent PUG, Orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, va alocă procentul minim din totalul suprafeței studiate de 7% pentru dotări și servicii publice și 5% pentru spații verzi.

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: cu respectarea pct. 12 de la secțiunea 3, cap. IV.1 din RLU aferent PUG

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: cu respectarea pct. 8 și 9 de la secțiunea 3, cap. IV.1 din RLU aferent PUG

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

Conform PUG aprobat cu HCL 140/25.10.2023, parcelele înscrise în C.F. 407276 au 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 Liliacului la Vest, strada Arinului la Nord, strada Bruxelles la Est și limita UAT Dumbrăvița la Sud.

Documentația pentru PUZ va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 și se va face conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se va respecta RLU aferent PUG, 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, HG 525/1996 și întreaga legislație în vigoare. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), **după aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.** Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

* Perioada de informare și consultare a populației se va stabili după verificarea de către structura de specialitate (Biroul de Urbanism) a documentației depuse, în momentul în care aceasta va fi completă. Pentru acesta, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se stabilesc 25 zile calendaristice (de la data anunțului), iar pentru observații 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

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

4. OBLIGAȚIILE 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

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

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

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

alimentare cu apă

gaze naturale - DELGAZ GRID

Alte avize/acorduri

SA

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică - salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

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

d.4) Studii de specialitate:

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



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

Arhitect-șef/Urbanist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 54,34 lei, conform Chitanta nr. 14334 din 09.09.2024 .

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

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. _____ **din** _____._____._____
de la data de _____._____._____ până la data de _____._____._____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

L.S. _____

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____._____._____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____._____._____.
Transmis solicitantului la data de _____._____._____ direct / prin poștă.

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 836 din 23.09.2024

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 memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse,
- indicatorii propuși,
- modul de integrare a acestora 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 PUZ;
- obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

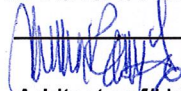
iii. ACORDURILE ȘI AVIZELE NECESARE PENTRU PUZ VOR FI TRANSMISE PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE (vezi model AO-Formular Ordin 233/2016).

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

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



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


Arhitect-șef/Urbanist-șef,
dr. arh. CÂRJAN Roxana


Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca



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

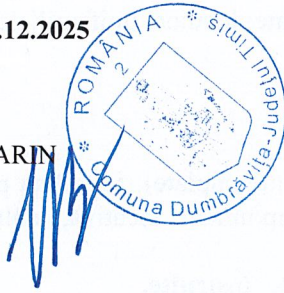


Nr. 89003/16.12.2025

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 8 din 16.12.2025

Pentru elaborarea **Plan Urbanistic Zonal-Zonă de locuințe unifamiliale**, generat de imobilul-teren identificat prin CF 407276, proprietatea lui Luca Petru-Adrian și Luca Ana, proiect nr. 20/202, elaborat de sc RIF STYLE srl, se emite prezentul aviz, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 836/23.09.2024, prin care este solicitat avizul de oportunitate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) **Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ**

Este delimitat la nord, de strada Arinului, la sud, de limita UAT Dumbrăvița, la est, de strada Bruxelles, la vest, de strada Liliacului.

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

Vecinătățile directe sunt: la nord - CF 414555, CF 412267, CF 412269, la est – strada Serelor, la sud – CF 414670, CF 414669, CF 414671, CF 414623, la vest – strada Superba.

Teritoriul face parte din celulele urbane: UTR LFC 3A_2 Bruxelles, zonă insuficient deservită de spații verzi. Se va urmări diversificarea funcțiilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă.

b) **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti**

Conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenurile au interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ.

Categoriile funcționale existente: Lu-Zona predominant rezidențială; regim redus de înălțime, locuințe unifamiliale. Se va menține echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1).

Categoriile funcționale propuse: Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare, având următoarea zonificare: **Lu-locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare**.

Servituti de utilitate publică: Culoar de protecție linie electrică aeriană medie tensiune prevăzut prin documentații de urbanism aprobate și documentații de rang superior-PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, PUZ Director aprobat prin HCL 43/25.11.2004, Strategia de dezvoltare spațială Dumbrăvița, PATJ Timiș, PATN.

Servituti legate de protecția mediului: Proximitatea unor cursuri de apă aparținând infrastructurii verzi și a unor zone verzi constituite în vecinătate.

Servituti urbanistice/arhitecturale: Strategia de dezvoltare spațială aferentă PUG Dumbrăvița prevede dezvoltarea zonelor rezidențiale cu regim redus de înălțime și densitate mică. Terenurile analizate se află în zona de referință-Zona II Cioca, zonă supusă regimului de servitute aeronautică civilă și militară, asociat aerodromurilor/aeroporturilor.

Servituti de acces/drumuri publice: Oportunitatea investiției este condiționată de asigurarea continuității străzii Serelor până la strada Arinului.

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



Lu–Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale

1. **P.O.T.** min. 10%-max. 35%;
2. **C.U.T.** min. 0,3-max.1,05;
3. Regim de înălțime maxim: D(S)+P+1E+Er/M
Lățimea parcelei: ≥ 16 m (locuințe izolate), ≥ 12 m (locuințe cuplate), suprafața parcelei: ≥ 600 mp (locuințe izolate), ≥ 300 mp (locuințe cuplate), ≥ 300 mp/unitate locativă, înălțimea construcției: cornișă $\leq 7,5$ m; coamă $\leq 15,5$ m
Regim de construire izolat sau cuplat. **Nu se permit locuințe înșiruite.**
4. Retragera față de aliniament: 6 m. Retragerile față de limitele laterale vor fi egale cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3 m. Retrageri față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 10 m.
5. **Spațiile verzi** necesare pentru asigurarea confortului psihologic și a unui mediu sănătos, vor respecta prevederile din: Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, H.C.J. nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș și P.U.G. Dumbrăvița aprobat prin H.C.L.nr. 140/25.10.2023, art.35-Spații verzi și plantate, astfel:
 - **Minimum 5% din suprafața totală supusă reglementării** (zona de locuințe unifamiliale) va fi alocată spațiilor verzi care să asigure funcția socială și psihologică a vegetației urbane.
 - În cadrul fiecărei parcele, în zonele de retragere față de aliniamente, orientate către căile de circulație, **minimum 60%** din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare.
 - Pentru parcelele destinate locuințelor individuale, **minimum 30%** din suprafața totală va fi rezervată pentru spații verzi.
 - Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădina de fațadă).
6. **Împrejmuirea** în conformitate cu PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu densitatea populației existente în UAT și estimate prin urbanizarea propusă, astfel:

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

Asigurarea accesurilor: Eliberarea amplasamentului de rețeaua LEA-MT, în vederea asigurării continuității străzii Serelor până la strada Arinului, urmată de cedarea drumului către domeniul public al comunei.

Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin documentația de urbanism și obligativitatea accesului din domeniul public direct sau prin servitute (după caz) la dezvoltarea propusă. Accesul fiecărei parcele la rețeaua de drumuri publice va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, și va fi reprezentat grafic în planșele PUZ.

Parcaje. Necesarul de parcări se va stabili în conformitate cu prevederile RGU și HCJ nr. 115/2008, OMS nr. 119/2014) și Anexa 5 PUG Dumbrăvița în vigoare:

- Numărul de parcaje va fi stabilit în concordanță cu funcțiunile propuse prin PUZ. Se va indica totodată amplasarea parcajelor – subteran, demisol, la sol etc.
- Zonele de parcare vor fi stabilite prin planșa de reglementări urbanistice. Parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelelor și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale. Se va asigura un număr minim de 2 locuri de parcare per unitate locativă.
- Parcărilor nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice și vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și velo.



Asigurarea utilităților publice: Dezvoltarea este posibilă doar dacă teritoriul reglementat se racordează la toate utilitățile esențiale în sistem centralizat.

Echiparea tehnic-edilitară va fi realizată cu respectarea cerințelor tehnice specifice funcțiunii dominante prevăzute în documentație. Vor fi respectate toate normele de protecție a mediului în vigoare, în special cele referitoare la gestionarea apelor uzate și a deșeurilor rezultate din procese tehnologice și din întreținerea instalațiilor.

Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate. Pentru echipamentele tehnic-edilitare se vor prevedea parcele distincte, conform reglementărilor aplicabile.

În cadrul fiecărei parcele, se vor implementa soluții de gestionare durabilă a apelor meteorice, cum ar fi grădini de ploaie, pentru infiltrare lentă sau bazine de retenție de mică capacitate, pentru colectarea apei pluviale (considerată convențional curată), în vederea reutilizării la întreținerea spațiilor verzi.

Preaplînul acestor bazine va fi evacuat în rețeaua de canalizare pluvială propusă în HCN91, doar după trecerea printr-un decantor–separator de hidrocarburi, conform normativelor tehnice în vigoare.

Planul de Acțiune pentru implementarea PUZ va stabili obiectivele de investiții care revin în responsabilitatea inițiatorului PUZ și care trebuie finalizate în termen de maximum 24 de luni de la data aprobării documentației:

- Modernizarea, extinderea sau creșterea capacității rețelelor edilitare publice se va realiza exclusiv din inițiativa și pe cheltuiala inițiatorului PUZ;
- Realizarea căilor de circulație auto, pietonale și velo, finalizate cu strat de uzură (asfalt), care vor fi cedate ulterior Comunei Dumbăvița, doar după echiparea acestora cu utilități publice: canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu apă, curent electric;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza în conformitate cu art. 35 din RLU PUG, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, precum și cu punctul 13 aferent zonelor funcționale Lu;
- Implementarea sistemului de iluminat public, cu racordare la rețeaua de distribuție, conform standardelor tehnice în vigoare.

e) **Capacitățile de transport admise**

Capacitatea de transport a drumurilor, străzilor și aleilor propuse va fi analizată în cadrul documentației PUZ, în funcție de modul de utilizare, intensitatea traficului generat și funcțiunile prevăzute, cu respectarea legislației și normativelor tehnice în vigoare. Categoriile de profiluri stradale se vor stabili în conformitate cu PUG-ul aprobat, cu asigurarea continuității rețelei de circulație și a compatibilității între funcțiuni. Pentru asigurarea continuității rețelei stradale la nivelul zonei, se va realiza conectarea străzii Măslinului cu strada Oxigen, prin realizarea unui drum cu profil transversal de 12 m lățime.

Zona va fi deservită de mijloace de transport în comun, cu posibilitatea integrării în rețeaua de transport metropolitan. Se vor prevedea piste pentru biciclete cu lățime minimă de 2 m/sens, amplasate în funcție de profilul stradal.

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

- Arhitect șef CJ Timiș, OCPI, Direcția Apelor Banat – Apele Române, Aqua Dumbăvița, E-Distribuție Banat, Delgaz, Operatori rețele fibră optică și telefonie (Orange, RCS-RDS, Digi), Combridge, Autoritatea de sănătate publică, ISU – Pompieri, Protecția Civilă, Comisia de Circulație Dumbăvița, CJT (Drumuri și Poduri Județene), Poliția rutieră Timiș, MAPN, STPT, ANIF, Autoritatea aeronautică civilă română, Agenția națională pentru mediu și arii protejate, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, CLD și alte avize și acorduri conform legislației în vigoare dacă e cazul.
- Studiu geotehnic, studiu și plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de OCPI cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă C.F. drum/drumuri, acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, alte studii și documentații conform legislației în vigoare, dacă este cazul.



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



Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Cu respectarea Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, în etapa de consultare publică, este necesară analizarea rețelei edilitare și rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, în vederea asigurării conectivității subzonei analizate cu teritoriul urban, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Planșele de echipare vor conține detalii privind:

- Alimentarea cu apă (rețele, rezervoare, stații de pompare),
- Rețelele de canalizare și sistemele de gestionare a apelor meteorice (BR, SPH, SP, guri de descărcare în emisar),
- Infrastructura electrică (rețele și puncte de transformare),
- Rețelele de comunicații, iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității.

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii.

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr. - din -

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

Arhitect-șef*),

dr. arh. Roxana CÂRJAN

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



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



Nr. 56588/21.07.2025

Raportul informării și consultării publicului

Etapa de inițiere PUZ, de informare și de consultare a publicului, cu privire la documentația:
„Elaborare PUZ – zonă de locuințe unifamiliale”

- Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, intravilan, C.F. nr. 407276
- Beneficiar: Luca Petru Adrian și Luca Ana
- Proiectant general: s.c. RIF STYLE PROJECT s.r.l.

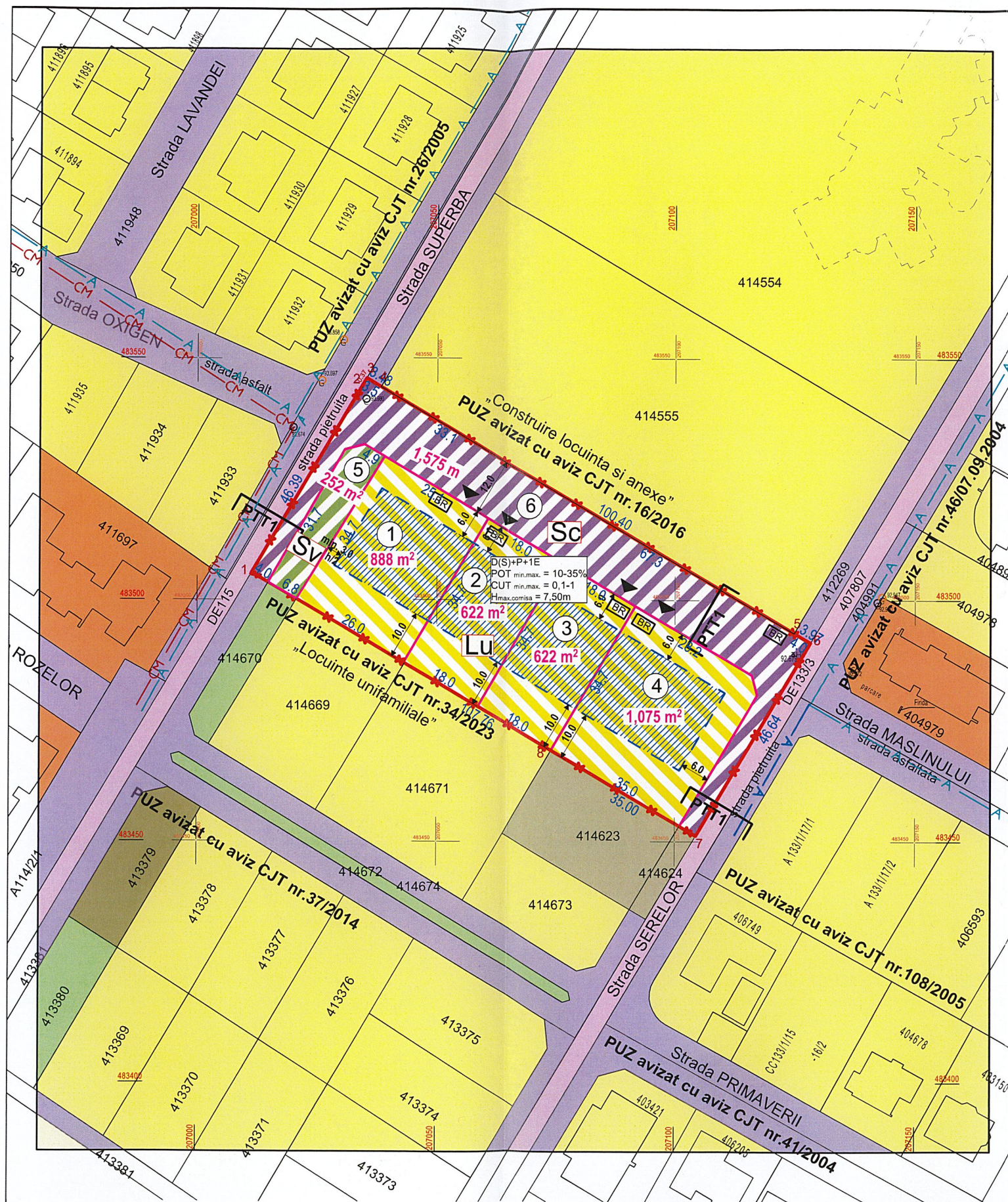
Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

- Cererea și documentația pentru informarea și consultarea populației a fost înregistrată la Primăria Dumbrăvița cu nr. 56588/03.07.2025.
- Anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei, privind demararea procesului de informare și consultare a publicului în data de 03.07.2025 și pe site-ul Primăriei.
- Pe parcela care a generat planul urbanistic zonal a fost amplasat un panou de dimensiune 900x1200 mm cu anunțul privind inițierea PUZ în data de 03.07.2025 și în alte trei locuri vizibile (străzi adiacente).
- Publicul a fost invitat să transmită observații referitoare la documentația P.U.Z. disponibilă la Compartimentul de Urbanism din cadrul Primăriei Dumbrăvița și pe site-ul www.primaria-dumbravita.ro în perioada 03.07.2025-18.07.2025.

Pe durata perioadei de informare și consultare a documentației de urbanism de tip PUZ, nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție și nu s-au înregistrat adrese referitoare la acest PUZ.

Întocmit,
arh. Adelin-Petrișor Popa





LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE CE SE PROPUNE A FI INTRODUSA IN INTRAVILAN
- LIMITA CADASTRALE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE

ZONIFICARE EXISTENT

- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA LOCUIRE REZIDENTIALA EXISTENTA
- ZONA LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA
- ZONA EDILITARA DOTARI PUBLICE EXISTENTA
- TEREN CĂI DE CIRCULATIE REGLEMENTATE
- TEREN SPATII VERZI EXISTENTE
- TERENURI NEREGLEMENTATE

ZONIFICARE PROPUSĂ

- SUBZONA LOCUIRE UNIFAMILIALA
- SUBZONA VERDE AMENAJATA
- SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE
- ZONA DE IMPLANTARE PROPUSA
- NUMAR PARCELE PROPUSE
- ACCES AUTO PROPUS

- CAROIAJ
- STALP LEA - MEDIE TENSIIUNE
- COTE DE NIVEL
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- PUNCTE CONTUR
- CONDUCTA ALIMENTARE CU APA EX.
- CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- AERISITOR GAZ
- CAMIN DE VIZITARE
- BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE



ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
9722
**Raul Ioan
FEIER**
Arhitect cu drept de semnătură



Bilant teritorial:

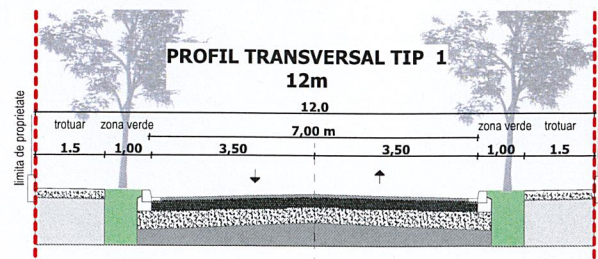
	EXISTENT		PROBUS	
Teren extravilan conform CF	5.034 mp	100,00%	-	-
Lu: SUBZONĂ Locuire unifamiliala	-	-	3207 mp	63.71%
Sv: SUBZONĂ Verde amenajata	-	-	252 mp	5,00%
Sc: SUBZONĂ Căi de circulație	-	-	1575 mp	31.29%
TOTAL:	5.034 mp	100,00%	5.034 mp	100,00%

Subzonă Lu - SUBZONĂ Locuire unifamiliala Parcele 1 - 4

- Regim de înălțime max. D(S)+P+1E
- POT max. = 35% - POT min. = 10%
- CUT max. = 1 - CUT min. = 0,1
- Hmax.comisa / Er = 7,50m
- Hmax.coama = 11,5m
- spații verzi = min. 30%



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
3	483545.764	207035.213
4	483544.001	207038.217
5	483493.174	207124.801
6	483491.166	207128.221
7	483451.121	207104.319
8	483468.806	207074.115
1	483505.571	207011.324
2	483545.446	207035.029



PROIECTANT DE SPECIALITATE



S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis
CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018
Tel: 0757916351

Beneficiar
LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA
Amplasament:
Loc. Dumbravita, Jud. Timis, Nr. C.F. 407276, Nr. Cad. 407276

Proiect nr :
20/2020

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:	Faza:
Sef Proiect	arh. Tiron Andrei		1:1000	"PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"	P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Feier Raul		IUNIE 2025	CONCEPT PROBUS	U05.