



Nr. cerere 53523/18.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 479 din 20.06.2025

În scopul: P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII

Ca urmare a cererii adresate de **PAPP ANA** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Luxemburg**, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. 2, telefon **0740 074 979**, email **deurbanfactory@gmail.com**, înregistrată la nr. **53523** din **18.06.2025**.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sau identificat prin C.F. **414561; 414562**, nr. cadastral **414561; 414562**, în suprafața de **54.513 (5.000+49.513) mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **233/2013** 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 IMOBILELOR: Intravilan

1.2 NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: Papp Ana

1.3 SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR: nu sunt

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



2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1 FOLOSINȚA ACTUALĂ: Arabil

2.2 DESTINAȚIA: IS – Zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public 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 IMOBILELE: nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1 INFORMAȚII EXTRASE:

• Celule Urbane/Subdiviziuni UTR:

- **UTR IS 6C Picasso cu următoarele reguli generale:** se va urmări realizarea unor platforme de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.

• Funcțiunea predominantă: instituții și servicii

• Condiționări primare: -

- **Utilizări admise:** instituții și servicii publice sau de interes public; activități economice de tip terțiar. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

- **Utilizări admise cu condiționări:** locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale; clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ/cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora; pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente; garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți/corpuri de clădiri, condiționat în cf. cu 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.4 din RLU aferent PUG

- **Restricții impuse:** parcelele înscrise în C.F. 414561 și 414562 au interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism

- **Particularități:** conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcelele face parte din zonă insuficient deservită de spații verzi

3.2 OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ: se vor reglementa cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița în vigoare

3.3 ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE: în zona amplasamentului nu există rețele de utilități publice

- **Condiții de echipare edilitară:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

3.4 CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE: se vor integra și se vor respecta prevederile PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023

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. 414561 și 414562 au interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL.

Se studiază arealul cuprins între: limita UAT Dumbrăvița la Sud-Vest, strada Sofia la Sud-Est, limita parcelei cu nr. cad. A 59/1/7 la Nord-Vest, strada Ferventia II la Nord-Est. 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. Documentația se va transpune în format GIS, potrivit Ordinului MDLPA 904/2023. Se va respecta RLU aferent PUG Dumbrăvița în vigoare, Codul Civil, HG 525/1996, OMS 119/2014 și HCJ 87/14.12.2004, HCJ 115/27.11.2008; se va respecta Legea 350/2001 act. și rep., Ordinul 233/2016 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Regulamentul local de desfășurare a etapelor metodologice diferențiate pe categorii de planuri de urbanism și amenajare a teritoriului în ceea ce privește informarea și consultarea publicului, aprobat prin HCL nr. 25/27.03.2025; legislația conexă și întreg cadrul normativ și legal în vigoare la data elaborării documentației de urbanism. Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare (servitute de trecere înscrisă în CF/extras CF drum – domeniu public, după caz). Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

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

ETAPE DE ELABORARE PUZ: 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. **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. **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.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE SERVICII -, OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AVIZE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

ARPM Timis cu Agentia pentru Protectia Mediului Timis, B-dul Liviu Rebreanu nr. 18-18A, Timisoara, e-mail: office@apmt.anpm.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

REȚELE ELECTRICE BANAT ☐ alimentare cu energie termică

S.A.

☐ 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

p. PRIMARUL COMUNEI DUMBRĂVIȚA
GRIGOR SERGIU DOMIN
VICEPRIMAR



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

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

Redactat,
arh. stag. SPERLEA Anca

Achitat taxa de 1049,13 lei, conform Chitanta nr. 11846 din 18.06.2025 .

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,

L.S. _____

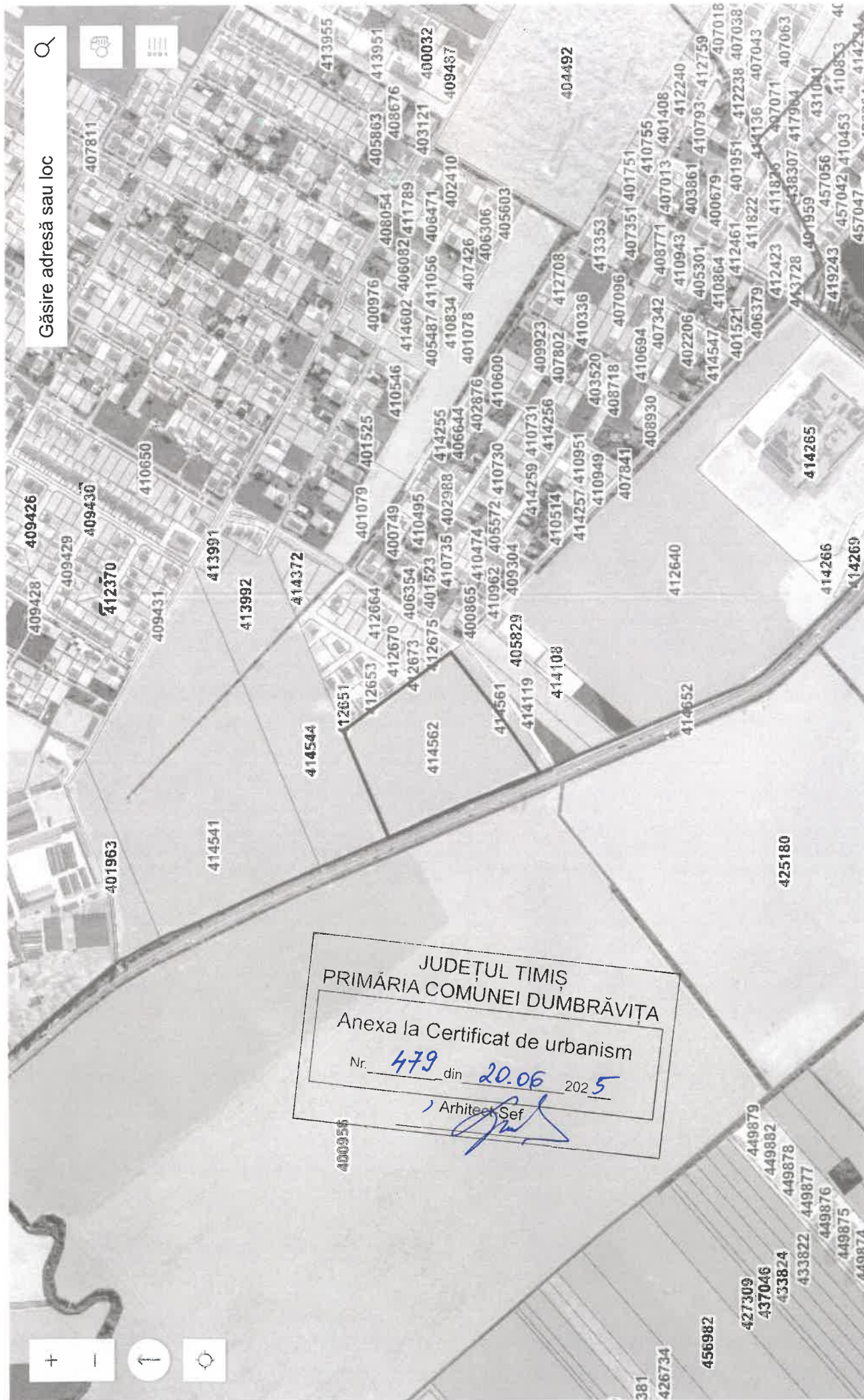
SECRETAR GENERAL U.A.T.,

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____._____._____

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

Transmis solicitantului la data de _____._____._____ direct / prin poștă.



Număr carte funciară: **414562**

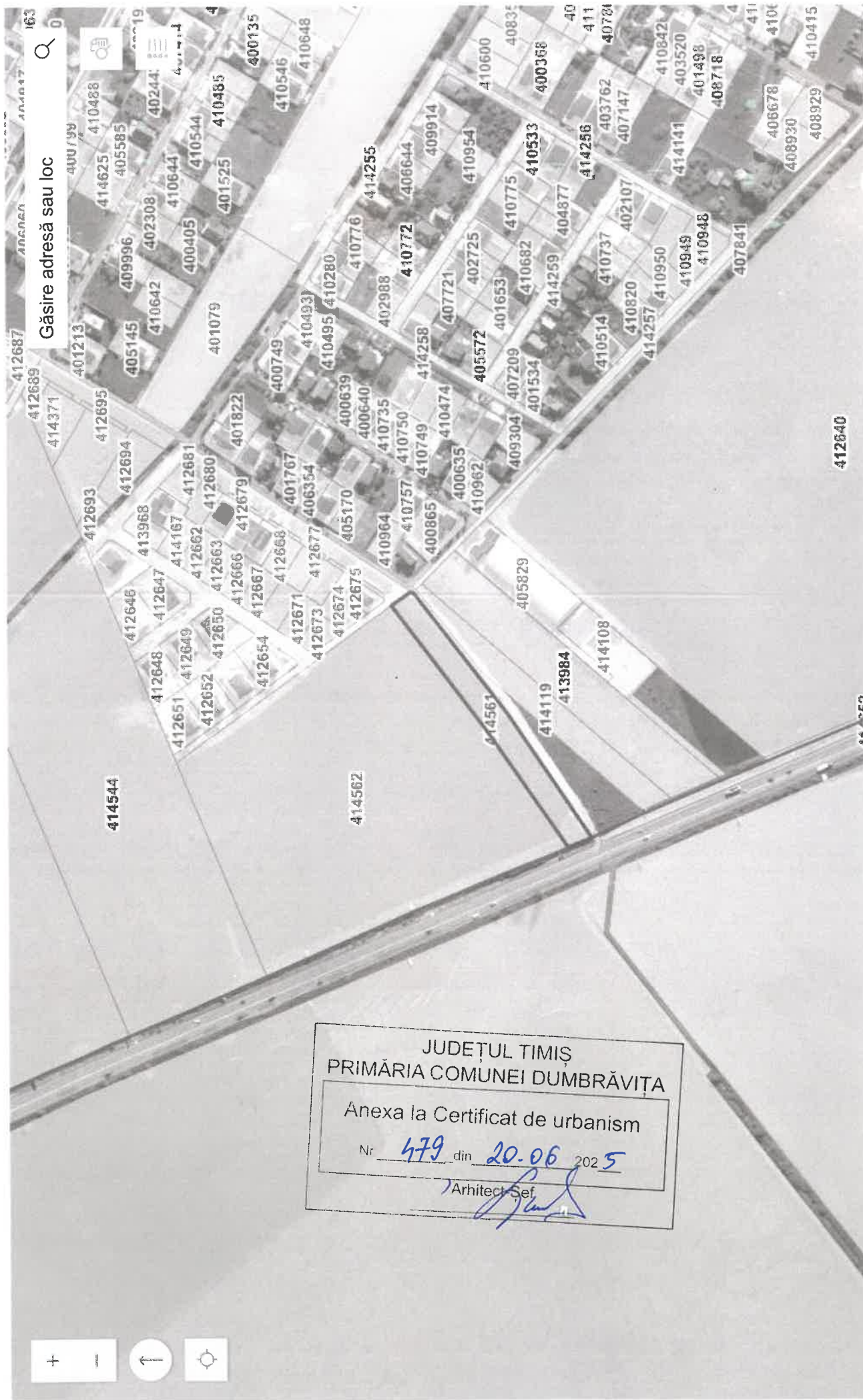
Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

ANCPI | UAT - Adresă ortofoto

1: 8000

Anul zborului ortofoto: 2023



Găsire adresă sau loc

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA
Anexa la Certificat de urbanism
Nr. 479 din 20.06 2025
Arhitect Șef *[Signature]*

ANCPI | UAT - Administrativ

1:4000

Anul zborului ortofoto: 2023



Număr carte funciară: **414561**

[Extras de carte funciară - ePayment](#)

[Extras din planul cadastral pe ortofoto plan - ePayment](#)



Powered by Esri



IS 6C Picasso

Se află în UTR

IS: Industrie și servicii

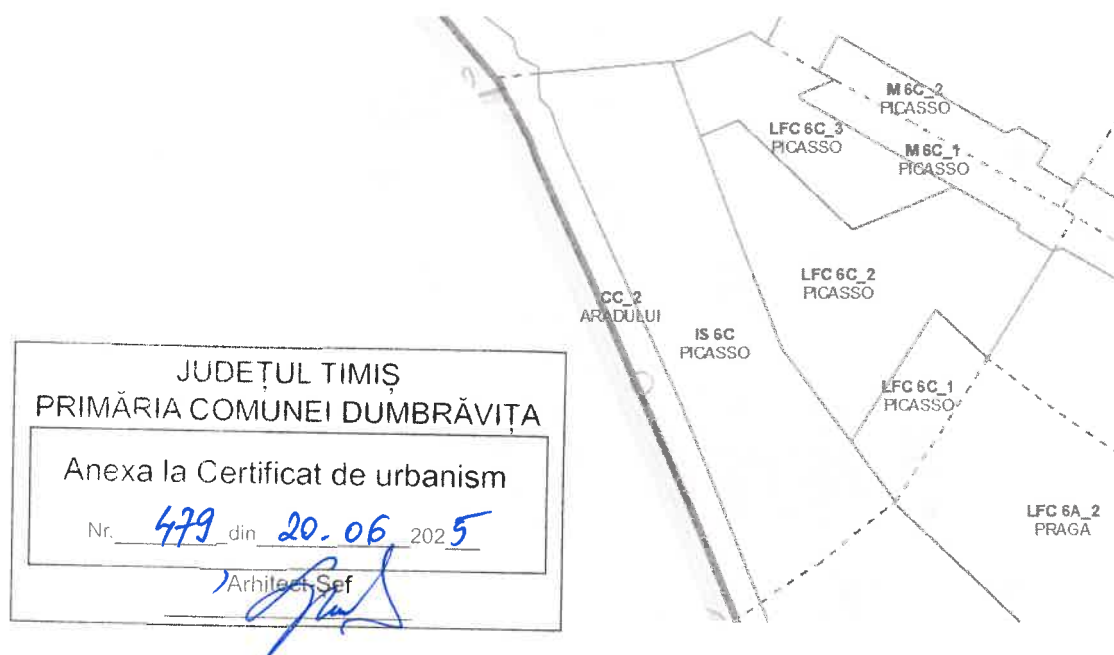
**Zone Funcționale
existente, reglementate
și sugerate:**
IS, ZCR

Descriere

Platforme industriale și de servicii, amplasate de-a lungul căilor de comunicație de importanță metropolitană: DNCT, Calea Aradului sau DJ691.

Figură ↓

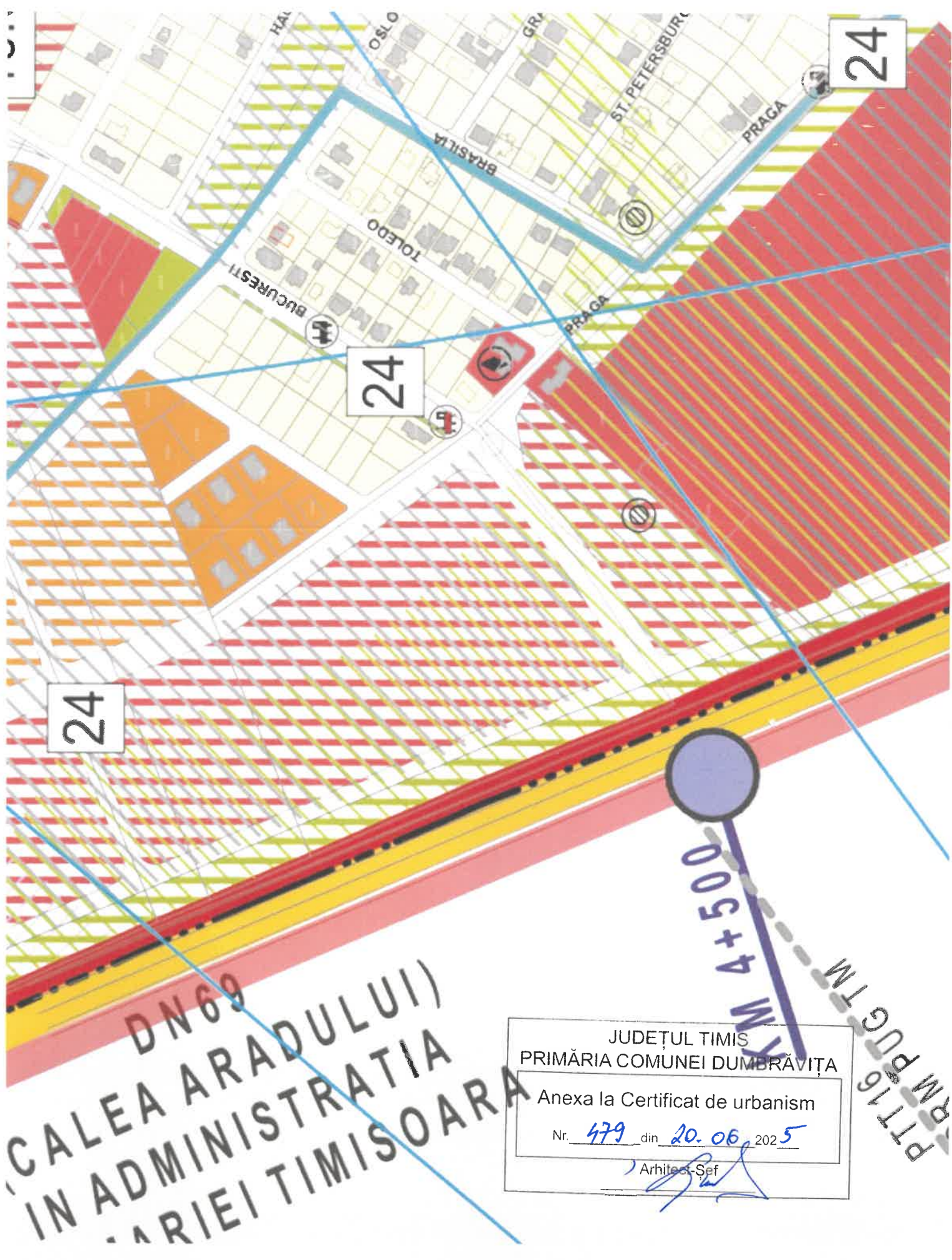
Delimitare (cu suprapunere pe zonificarea funcțională propusă, conform legendei aferente planșei U.03 Reglementări urbanistice)



Reguli generale la nivel de UTR

se adaugă complementar regulilor aplicabile la nivel de zone funcționale

Se va urmări realizarea unor platforme industriale și de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Amplasarea de-a lungul căilor principale de comunicație presupune comasarea funcțiilor de servicii de-a lungul acestora, creând o barieră între domeniul public și zonele industriale amplasate în zona posterioară a parcelelor. Nu sunt acceptate funcțiuni monoindustriale la nivel de UTR, fără asigurarea complementarității funcționale cu servicii. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.



DN 69
CALEA ARADULUI)
IN ADMINISTRATIA
ARIEI TIMISOARA

JUDEȚUL TIMIS
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA
Anexa la Certificat de urbanism
Nr. 479 din 20.06. 2025
Arhitect-Sef



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

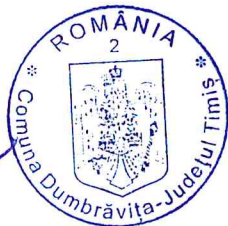


Nr. 82916 17.11.2025

APROBAT

PRIMAR

HORIA BUGARIN



AVIZ DE OPORTUNITATE **Nr. 5 din 17.11.2025**

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

a) Teritoriul care urmează să fie studiat prin PUZ

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

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

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

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

b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

IS– Zonă pentru instituții și servicii

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

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

- Se va amenaja și planta fâșia de protecție a DN 69, reglementată conform PUG Dumbrăvița în vigoare;
- În cadrul fiecărei parcele, minimum 15% din suprafața totală va fi rezervată spațiilor verzi; în cazul parcelelor cu funcțiuni de cultură, minimum 20% din suprafața parcelei va fi rezervată spațiilor verzi.
- În zonele de retragere față de aliniamente, orientate către căile de circulație, **minimum 60%** din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare.
- Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament.

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

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

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu cerințele tehnice specifice funcției de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

Asigurarea accesurilor: Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin documentația de urbanism. Accesul fiecărei parcele la rețeaua de drumuri publice va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, și va fi reprezentat grafic în planșele PUZ.

Parcaje. Necesarul de parări (conform RGU și HCJ nr. 115/2008, OMS nr. 119/2014) și Anexa 5 PUG Dumbrăvița în vigoare:

- Numărul de parcaje va fi stabilit în concordanță cu funcțiunile propuse prin PUZ. Se va indica totodată amplasarea parcajelor – subteran, demisol, la sol etc.
- Zonele de parcare vor fi stabilite prin planșa de reglementări urbanistice. Parcarile aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelelor și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale.



Asigurarea utilităților publice: Pentru echipamentele tehnic-edilitare se vor prevedea parcele distincte, conform reglementărilor aplicabile.

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

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

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

e) Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor, străzilor și aleilor propuse va fi analizată în cadrul documentației PUZ, în funcție de modul de utilizare, intensitatea traficului generat și funcțiunile prevăzute, cu respectarea legislației și normativelor tehnice în vigoare. Categoriile de profiluri stradale se vor stabili în conformitate cu PUG-ul aprobat, cu asigurarea continuității rețelei de circulație și a compatibilității între funcțiuni.

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

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

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

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

Cu respectarea Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, în etapa de consultare publică, este necesară analizarea



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



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

Planșele de echipare tehnic-edilitară vor conține detalii privind:

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

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

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

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

Arhitect-șef*),

dr. arh. Roxana CĂRJAN

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