

▪ având în vedere observația formulată de dumneavoastră, în cuprinsul „Regulamentului Local de Urbanism”, capitolul „3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei”, pentru subcapitolul 3.3.4.3, prima liniuță, regulamentul se va modifica după cum urmează: „retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim 3.00 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor”.

Referitor la observația 3: „Amplasarea față de aliniament (3.3.3). Retragerea propusă de doar 3 m nu respectă diverse H.C.L.-uri Dumbrăvița [...] - direcția aleasă de atâția ani în comună fiind de a avea o retragere de 5-6 m astfel încât opțiunea locuitorilor de a parca în fața casei să nu prejudicieze circulația pe trotuare și pe stradă și să permită amenajarea de spațiu verde stradal (pomi, gard viu)”:

▪ pentru parcelele 1 și 2 (care au o suprafață mai generoasă) s-a prevăzut retragerea de 6.00 metri față de frontul stradal, retragere care permite amenajarea de locuri de parcare în interiorul parcelei, precum și realizarea de „grădini de fațadă”;

▪ pentru parcelele 7 și 8 (care sunt situate la intersecția Străzii Creației cu strada nou creată) s-a prevăzut retragerea de 5.00 metri, în concordanță cu construcțiile deja edificate pe Strada Creației la nord și la sud de parcela care face obiectul planului urbanistic zonal, retragere care permite amenajarea de locuri de parcare în interiorul parcelei, precum și realizarea de „grădini de fațadă”;

▪ pentru parcelele mai mici situate în câmp (3-6 și 9-14), s-a prevăzut retragerea de 3.00 metri față de frontul stradal, întrucât acestea au o suprafață mai mică - de 471 mp - și o formă în plan aproximativ pătrată, dar permit realizarea numai de locuințe individuale;

▪ întrucât suprafața maximă care poate fi edificată la sol pe parcelele situate în câmp este de 165 mp (raportată la procentul maxim de ocupare al terenului de 35%), și având în vedere că limita maximă de implantare a construcțiilor are adâncimea de doar 12.70 metri (raportată la retragerea față de limita posterioară), vă rugăm să permiteți retragerea față de aliniament de 3.00 metri, retragere care se va aplica strict pentru parcelele cu acces dinspre strada nou creată, și fără afectarea trotuarelor și a carosabilului aferente străzilor învecinate și construcțiilor deja edificate în vecinătate;

▪ facem mențiunea suplimentară că locurile de parcare aferente construcțiilor se vor realiza strict pe suprafața parcelelor (aflăte în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice) care vor rezulta în urma planului urbanistic zonal, fără afectarea domeniului public (străzilor), iar acestea se pot realiza în interiorul parcelei, atât înspre frontul stradal (prin aplicarea unei volumetrii de arhitectură corespunzătoare în relație cu o „grădină de fațadă”) sau în spațiul liber rezultat între construcțiile propuse și limitele laterale ale parcelelor - în acest sens, vă rugăm să observați planșa „U-06 Propunere de mobilare”.

Referitor la observația 4: „Retragerea posterioară (3.3.4). Retragerea propusă de doar 6 m nu respect H.C.L. Dumbrăvița nr. 104/2018 (minim 10 m)”:

▪ pentru parcelele 1, 2, 7 și 8 (care au o suprafață mai generoasă și/sau sunt situate la intersecția străzilor existente și propuse), retragerea față de limita posterioară de minim 6.00 metri a rezultat din necesitatea retragerii față de frontul stradal de 5.00 metri (pentru parcelele 7 și 8), respectiv 6.00 metri (pentru parcelele 1 și 2);

▪ pentru parcelele mai mici situate în câmp (3-6 și 9-14), s-a prevăzut retragerea de minim

6.00 metri față de limita posterioară, întrucât acestea au o suprafață mai mică - de 471 mp - și o formă în plan aproximativ pătrată, dar permit realizarea numai de locuințe individuale;

- întrucât suprafața maximă care poate fi edificată la sol pe parcelele situate în câmp este de 165 mp (raportată la procentul maxim de ocupare al terenului de 35%), și având în vedere că limita maximă de implantare a construcțiilor are adâncimea de doar 12.70 metri (raportată la retragerea față de aliniament), vă rugăm să permiteți retragerea față de limita posterioară de minim 6.00 metri;

- facem mențiunea suplimentară că prin aplicarea unei volumetrii de arhitectură corespunzătoare în relație cu funcțiunea propusă de locuințe individuale și cu respectarea normelor de igienă privind însorirea și umbrirea, construcțiile edificate în vecinătate nu vor fi afectate.

Referitor la observația 5: „Amplasarea în interiorul parcelei (3.3.4). Conform cap. 3.3.4/pag. 7 - se permit locuințe insiruite pe parcelele 3-7 și 8-13 într-o zonă delimitată de locuințe individuale/case izolate/duplex”:

- având în vedere observația formulată de dumneavoastră, în cuprinsul „Regulamentului Local de Urbanism”, capitolul „3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei”, pentru subcapitolele 3.3.4.1, 3.3.4.2, se va elimina în totalitate a doua liniuță, respectiv se va elimina în totalitate posibilitatea realizării de construcții principale - case - pe limitele laterale de proprietate; în această situație, se interzice realizarea de construcții înșiruite sau construcții cuplate și se va permite realizarea numai de construcții izolate.

Referitor la observația 6: „Spațiul verde (2.3, 3.3.6). Minimul propus de 20% spațiu verde nu respectă H.C.L. 104/2008 (ce prevede minim 30%). [...] Spațiul verde de minim 5% aferent P.U.Z. reglementat prin parcela nr. 15 [...]”:

- având în vedere observația formulată de dumneavoastră, în cuprinsul „Regulamentului Local de Urbanism”, capitolul „3.3.6. Indicatorii urbanistici și procentul de spațiu verde reglementați pe parcelă”, pentru subcapitolele 3.3.6.1, 3.3.6.2 și 3.3.6.3, a doua liniuță, regulamentul se va modifica după cum urmează: „în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 30% destinată amenajării de spații verzi (grădini etc.)”; în consecință, se va rectifica procentul de spații verzi și în partea desenată aferentă planului urbanistic zonal, acolo unde este menționat;

- având în vedere observația formulată de dumneavoastră, în cuprinsul „Regulamentului Local de Urbanism”, capitolul „3.3.6. Indicatorii urbanistici și procentul de spațiu verde reglementați pe parcelă”, pentru subcapitolele 3.3.6.1, 3.3.6.2, 3.3.6.3, 3.3.6.4, se va adăuga a treia liniuță, după cum urmează: „este obligatorie plantarea a cel puțin unui arbore la fiecare 100 mp de teren”;

- având în vedere observația formulată de dumneavoastră, în cuprinsul „Regulamentului Local de Urbanism”, capitolul „2.3. Utilizări permise cu condiții”, pentru subcapitolul 2.3.4, se va elimina a treia liniuță, respectiv se va elimina posibilitatea alipirii ultimei parcele destinate locuințelor (14) cu parcela destinată spațiilor verzi (15);

- parcela destinată spațiilor verzi (15), cu suprafața de 637 mp (peste minimul de 5% necesar a fi asigurat în situația aplicării procedurilor de urbanizare) a fost prevăzut în capătul străzii nou create pentru a da posibilitatea pe viitor, odată cu urbanizarea parcelei situată la sud, să se realizeze o suprafață destinată spațiilor verzi unitară, nu izolată și frântă, cu o suprafață generoasă de peste 1250 mp - în acest sens, vă rugăm să observați planșa „U-04 Reglementări urbanistice”.

Având în vedere cele expuse mai sus, vă comunicăm că am formulat justificări și am luat în considerare observațiile formulate de dumneavoastră și vom realiza modificările corespunzătoare în cuprinsul părților scrise și desenate aferente Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” în curs de aprobare prin hotărâre a consiliului local, pentru imobilul situat administrativ în comuna Dumbrăvița, Strada Silvana nr. FN - CF 412609.

Vă mulțumim!

13.09.2021

Arh. Gabriel Dumitru Bălan
pentru beneficiar Șerban Anica

