



Nr. 50146/29.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.D. „Construire casă unifamilială în regim P+1E cu garaj, carport, piscină, iaz, anexă P, acces auto și pietonal, împrejmuire și amenajare parcelă”, intravilan Dumbăvița, pe terenul – imobilul înscris în C.F. nr. 414373;

Documentația depusă de s.c. ATU PROJECT s.r.l. prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 3.000 mp, a unui proiect în faza PUD care propune soluții și reglementări în scopul realizării Construire casă unifamilială în regim P+1E cu garaj, carport, piscină, iaz, anexă P, acces auto și pietonal, împrejmuire și amenajare parcelă.

2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 638 din 04.08.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.D. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin acest certificat, iar propunerea nu va influența ambianța urbană a țesutului construit în care se încadrează.

Bilanțul teritorial propus se compune din:

- Teren studiat: Suprafața totală: 3.000 mp
- Suprafață construită: 35 % din suprafața terenului
- Spații verzi amenajate: minim 30% din suprafața terenului
- Parcări: 4 locuri de parcare

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

- Funcțiuni predominante: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, locuințe unifamiliale conform PUZ aprobat prin HCL 62/16.12.2004
- Regim de construire: izolat
- H. max: cornișă $\leq 7,5$ m; coamă ≤ 12 m, conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023
- Regim maxim de înălțime:
- POT: 35% conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, 35% conform PUZ aprobat prin HCL 62/16.12.2004
- CUT: 1,05 conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, 0,95 conform PUZ aprobat prin HCL 62/16.12.2004
- Retrageri față de aliniament: 6 m conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, 5 m - 8 m conform PUZ aprobat prin HCL 62/16.12.2004

Prevederile Planului urbanistic de detaliu:

- Retragere minimă față de limita laterală stângă: 15.5 m pentru construcția principală în regim de înălțime P+1E, cca. 42.8 m pentru construcția principală în regim de înălțime P și 2.5 m pentru construcțiile anexe în regim de înălțime P



- Retragere minimă față de limita laterală dreaptă: 8.5 m pentru construcția principală în regim de înălțime P+1E, 2.5 m pentru construcția principală în regim de înălțime P și cca. 47.8 m pentru construcțiile anexe în regim de înălțime P
- Retragere minimă față de limita posterioară: 20 m pentru construcția principală în regim de înălțime P+1E, 6 m pentru construcția principală în regim de înălțime P și 6 m pentru construcțiile anexe în regim de înălțime P

Circulații și accesuri: Se propune realizarea de 2 accesuri auto, un acces principal și unul secundar, de câte 3,50 m lățime. Accesul rutier principal se realizează din strada Ponor (drum pietruit existent, identificat prin C.F. nr. 402304), pe latura de sud-est a terenului. Se propun două accesuri pietonale, un acces principal, de pe strada Ponor și unul secundar. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Parcela va conține obligatoriu un garaj sau minim 2 locuri de parcare

Echiparea tehnic-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din avizele: aviz Aqua Dumbăvița nr. 9342 din 24.05.2024, aviz Delgaz nr. 214229417/23.05.2023, aviz E-distribuție nr. 18229731/21.09.2023.

Scopul: Planul urbanistic de detaliu urmărește realizarea obiectivelor solicitate prin tema-program, atât stabilirea principiilor de compoziție pentru realizarea obiectivelor, cât și a principiilor de intervenție asupra construcțiilor existente. Integrarea noilor construcții, armonizarea cu cele existente/menținute, stabilirea funcționalității, amplasării, conformării construcțiilor și a sistematizării verticale, detalierea parametrilor urbanistici și a modalității de organizare a circulației carosabile și pietonale, a parcajelor vor respecta principiile privind protecția mediului.

3. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 18.03.2024-01.04.2024. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
4. Din analiza documentelor prezentate, constat că sunt îndeplinite condițiile de formă și de fond, prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea „Construire casă unifamilială în regim P+1E cu garaj, carport, piscină, iaz, anexă P, acces auto și pietonal, împrejmuire și amenajare parcelă”, astfel redactat să poată fi dezbătut și adoptat în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
5. Codul Administrativ prin articolul 75 prevede principiile specifice aplicabile administrației publice locale, iar prin articolele 76,77 se stabilesc principiile de bază și regulile acestora, astfel: „a) principiul subsidiarității, care constă în exercitarea competențelor de către autoritatea administrației publice locale situată la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean și care dispune de capacitate administrativă necesară.”

Arhitect șef,
Cârjan Roxana

Redactat,
Popa Adelin Petrișor