



Nr. 56938/11.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: învățământ, spații verzi, servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 410719, 409136, 409122, 413521, 413779, 413780, 413781, 413782, 413783, 413784, 413785, 413788, 413789, 413790.

Documentația depusă de Rusu Cristian Alin prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 137.593 mp, a unui proiect în faza PUZ, care propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone cu funcțiuni mixte. Utilizările propuse la nivelul teritoriului studiat au condus la următoarea zonificare funcțională:

Lcs-zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii etc.
- Regim de înălțime max.: S+P+2E+Er
- H max. cornișă: 11,00 m
- H max.: 14 m
- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,20
- Retrageri: față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare cu respectarea precizărilor din R.L.U. și conform zonei de implementare propuse a construcțiilor din planșa-„Reglementări urbanistice zonificare” nr. U04;
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Zone verzi: min. 20% din suprafața parcelei;

Is-zonă dotări și servicii.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii
- Regim de înălțime max.: S+P+2E+Er
- H max. cornișă: 15,00 m
- H max.: 18 m
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,45
- Retrageri: față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare cu respectarea precizărilor din R.L.U. și conform zonei de implantare propuse a construcțiilor din planșa-„Reglementări urbanistice zonificare” nr. U04;
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Zone verzi: min. 20% din suprafața parcelei;



SP-zonă spații verzi

- Zone verzi amenajate-conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023 și prevederilor Legii 24/2007 rep., art.7, alin.8, se pot realiza pe spațiul verde-zone verzi plantate de folosință generală, amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi de apă și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări instalații de agrement, perdele de protecție în lungul drumurilor publice și canalelor de desecare, rețele și echipamente tehnic-edilitare;
- Indici și parametri urbanistici maximali ce se înscriu în prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023 și Legea 24/2007(Regim de înălțime max.: P; H max.: 3.0m; POT max.: 10%; CUT max.: 0.1)

C-zonă pentru căi de comunicație rutieră

2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 768/07.11.2023, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin acest certificat și prin avizul de oportunitate. Având în vedere contextul socioeconomic și localizarea teritoriului în raport cu infrastructura de transport, reglementările trebuie să aducă contribuții la dezvoltarea economică a localității, determinând o coeziune la nivel teritorial, economic și social. Urbanizarea va urmări generarea unei centralități care să polarizeze zona din jur, prin nuclee de servicii publice și activități care să vitalizeze atât spațiul PUZ, cât și cel din jur. În urma analizei critice și multicriteriale a teritoriului, s-au identificat disfuncțiuni cu impact la nivelul întregii localități, un deficit major de infrastructură educațională și o slabă echipare tehnic-edilitară. Prin urmare, s-a stabilit un parteneriat între principalii actori local-administrația locală, investitorii, comunitatea, mediul de afaceri, care are ca obiectiv completarea rețelei școlare la nivel de UAT și echiparea edilitară prin reglementarea și adoptarea unor terenuri pentru obiective școlare.

Bilanțul teritorial propus se compune din:

- Teren studiat: Suprafața totală = 137.593 mp (100%)
- Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii: 72,12%
- Zonă pentru dotări și servicii: 8,47%
- Spații verzi amenajate: 5,29%
- Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 14,12%

Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbăvița (apă-canal) nr. 9283/22.03.2024, Aviz Delgaz Grid nr. 214539112/14.02.2024, Aviz E-Distribuție nr. 19720794/23.11.2023.

4. 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 19.03.2024 -12.04.2024. Au fost înregistrate sesizări și comentarii privind acest proiect, la care s-au formulat răspunsuri



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>



de către elaboratorul PUZ. Obiecțiile și răspunsurile proiectanților fac parte integrantă din raportul informării și consultării publicului.

5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
6. Din analizarea documentelor prezentate, constat:
 - că sunt îndeplinite condițiile de formă și de fond, prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019-Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ și RLU „Dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte: învățământ, spații verzi, servicii și locuire colective”, intravilan Dumbăvița, pe terenul – imobilul înscris în C.F. nr. 410719, 409136, 409122, 413521, 413779, 413780, 413781, 413782, 413783, 413784, 413785, 413788, 413789, 413790, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
 - Totodată se observă următoarele neconcordanțe:
 - în emiterea avizului AACR nr. 15292/18.07.2023 s-a strecurat o eroare materială și anume, CF 414779 în loc de CF nr. 413779-numărul corect al parcelei care face parte din amplasamentul obiect al PUZ.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan