



Nr. 56970/11.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, intravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 413699.

Documentația depusă de Rusu Cristian Alin prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 30.602 mp, a unui proiect în faza PUZ, care propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare. 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;

Lcs-zonă dotări și servicii.

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: școli, creșe, grădinițe, after-school etc.
- Regim de înălțime max.: S+P+2E+Er
- H max. cornișă: 13,50 m
- H max.: 16,50 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 implementare 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. 375/11.05.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin acest certificat și prin avizul de oportunitate. Analiza calității mediului urban a identificat disfuncțiunile teritoriului prin slaba echipare edilitară și o dotare inefficientă cu servicii de proximitate a localității. Stabilirea diagnosticului zonei permite fundamentarea scenariilor de intervenție pentru ameliorarea calității vieții prin integrarea unor nuclee de activități compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire, în complementaritate cu acestea. Intervențiile pot constitui factori de dezvoltare, dar trebuie să se realizeze cu grijă, pentru a nu avea impact negativ asupra comunității existente, mediului construit, natural și ecosistemic.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 30.602 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare: 63,98%
 - Spații verzi amenajate: 8,12%
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 22,90 %Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbăvița (apă canal) nr. 9246/13.04.2023, Aviz Delgaz Grid nr. 214201286/03.05.2023, Aviz E-Distribuție nr. 17434772/12.05.2023.
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 18.03.2024 -11.04.2024. Au fost înregistrate sesizări și comentarii privind acest proiect, la care s-au formulat răspunsuri 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 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 PUZ și RLU Locuințe colective și funcțiuni complementare”, intravilan



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>



Dumbrăvița, pe terenul – imobilul înscris în C.F. nr. 413699, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan