



Nr. 75583/18.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă locuire și servicii aferente; dotări și servicii publice; agrement și sport”, intravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 404360 și 411124.

Documentația depusă de Popa Stelian Vasile prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 23.000 mp, a unui proiect în faza PUZ, care are ca scop reglementarea terenurilor cu destinația de locuire și servicii aferente; dotări și servicii publice; agrement și sport, stabilind următoarea zonificare funcțională:

Lu-zonă locuințe individuale cu max. două unități locative și servicii (parcelele 1-5)

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcelă) și servicii.
- Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m
- H max.: 12,00 m
- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,05
- 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. U.5;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

DS-zonă dotări, servicii publice, agrement și sport (parcela 6)

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: dotări, servicii publice, agrement și sport.
- Regim de înălțime max.: D/S+P+2E+M/Er
- H max. cornișă: 11,50 m
- H max.: 15,00 m
- POT max.: 45%
- CUT max.: 2,00
- 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. U.5;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

SV-zonă spații verzi (parcela 7)

- 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);
- **Orice construcție se va amplasa în afara zonei de protecție cu interdicție de construire-50m față de Lacul de Acumulare Dumbăvița.**

C-zonă pentru căi de comunicație rutieră

2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 881 din 06.12.2023, 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 date de slaba echipare edilitară și dotarea 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 și 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.

Lacul-Acumularea Dumbăvița participă la identitatea locală culturală, fiind o componentă relevantă a rețelei coridoarelor ecologice. În prezent, Europa are ca prioritate valorificarea și regenerarea infrastructurilor ecologice. În acest sens, s-au formulat strategii și politici care să susțină restabilirea continuității și conectivității longitudinale, laterale și verticale a rețelelor verzi, prin naturalizarea zonelor antropizate care, în prezent, produc discontinuități în sistem. Măsurile vizează protejarea canalelor, apelor și zonelor naturale și instituirea unor zone de protecție etc.

3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 23.000 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale cu max. două unități locative și servicii: 21,6%
 - Zonă pentru dotări, servicii publice, agrement și sport: 29,7%
 - Spații verzi amenajate: 22,7%
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 26%

Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbăvița (apă canal) nr. 9544/10.10.2023, Aviz Delgaz Grid nr. 214756984 din 29.08.2024, Aviz Rețele Electrice Banat S.A. nr. 24650095 din 05.09.2024;

Circulații și accesuri– cu respectarea precizărilor din cadrul avizului Comisiei de Circulație 64688/27.10.2022 și a avizului IPJ Timiș-Serviciul Rutier 464465 din 17.08.2023.

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 13.10.2022-06.11.2022. S-a formulat o sugestie din



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: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



partea publicului cu privire la această investiție la data de 11.11.2022, înregistrată cu numărul 73978 prin care se solicită informații legate de regimul de înălțime admis, s-a sugerat regimul de înălțime „2+1” respectiv „o utilizare mai eficientă a suprafețelor disponibile”

5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
6. În completarea regulamentului de construire, aduc următoarele amendamente:
 - Comuna Dumbăvița nu este dotată cu rețea de canalizare pluvială, de aceea este necesară echiparea fiecărei parcele cu bazin de retenție vidanjabil.
 - Este necesară cuplarea accesurilor auto, în cazul în care se permit două accesuri auto pe aceeași parcelă.
7. Din analizarea 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 „Dezvoltare zonă locuire și servicii aferente; dotări și servicii publice; agrement și sport”, intravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 404360 și 411124, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan