



Nr. 71666/01.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 410680.

Documentația depusă de Societatea Ramara Stef Holding srl prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 50.000 mp, a unui proiect în faza PUZ, care are a scop reglementarea terenurilor pentru realizarea de locuințe individuale cu maximum două unități locative, dotări și servicii, stabilind următoarea zonificare funcțională:

Lu-zonă locuințe individuale cu max. două unități locative (parcelele 1-32, 38-51)

- Regim de construire: izolat sau cuplat-doar în cazul locuințelor cu max. 1 apartament
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcelă).
- Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 8,00 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. U04;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

Lu, IS-zonă locuințe individuale, dotări și servicii (parcelele 34-37)

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale, dotări și servicii.
- Regim de înălțime max.: D/S+P+1E+M/Er
- H max. cornișă: 8,00 m
- H max.: 12,00 m
- POT max.: 40%
- 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: se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului;



Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.

SP-zonă spații verzi (parcela 33)

- 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. 43 din 02.02.2023, 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 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 = 50.000 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale: 64,46%
 - Zonă pentru locuințe individuale, dotări și servicii: 7,27%
 - Spații verzi amenajate: 5,10%
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 23,17 %

Echiparea tehnico-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din Aviz Aqua Dumbăvița (apă canal) nr. 9451/21.07.2023, Aviz Delgaz Grid nr. 214601250 din 09.04.2024, Aviz E-Distribuție nr. 16528393/13.03.2023.

Circulații și accesuri– cu respectarea precizărilor din cadrul avizului Comisiei de Circulație 66916/27.10.2022 și a avizului IPJ Timiș-Serviciul Rutier 465900/08.11.2022.

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 08.03.2023-01.04.2023. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.
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 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>



- Pentru zona funcțională-*locuințe individuale, dotări și servicii*, se prevede un indice minim de spațiu verde de 20% din suprafața totală a parcelei.
 - Pentru zona funcțională-*locuințe individuale* și pentru cea de-*locuințe individuale, dotări și servicii*, amplasarea construcției în interiorul parcelei, va respecta o distanță față de limitele laterale de minimum $H_{max} \cdot \text{cornișă} / 2$, dar nu mai puțin de 3 m, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
 - Comuna Dumbăvița nu este dotată cu rețea de canalizare pluvială, ceea ce conduce la obligativitatea echipării fiecărei parcele cu bazin de retenție vidanjabil.
 - Se impune 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 locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan Dumbăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 410680, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan