



Nr. 22054/20.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan Dumbăvița, pe teren–imobil înscris în C.F. nr. 413991.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 2.852 mp, următoarea zonificare:

A. UTR L-ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, unifamilială

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem unifamilial
- Regim de înălțime max.: S/D+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max.: 11,50,00 m și cu respectarea avizului AACR 29480/10.05.2024 și H max. cornișă superioară/atic = 7,50m
- 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. 03.1;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

UTR FC- ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA P ȘI LOCUIRE LA ETAJ

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale cu dotări și servicii, maximum două unități locative pe parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei
- Regim de înălțime max.: S/D+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max.: 11,50,00 m și cu respectarea avizului AACR 29480/10.05.2024
- 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. 03.1;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

UTR SP- ZONĂ SPAȚII VERZI

- POT max.: 5%
- CUT max.: 0.05
- 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.

UTR CC- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

- Circulații și accesuri: din și prin lărgirea străzii Ferveția, care aparține domeniului public al comunei Dumbăvița, conform planșei „Plan de situație lucrări rutiere”, planșa elaborată de sc COSMUN WEST TIMIȘOARA srl și cu respectarea avizului IPJ Timiș-Serviciul Rutier nr.477136/05.03.2024.
- Echipare tehnic-edilitară: prin racordarea la rețelele existente în localitatea Dumbăvița potrivit planșelor Reglementări edilitare apă și canalizare, Reglementări edilitare electrice și telefonie și Reglementări edilitare gaze naturale, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de principiu: E-Distribuție BANAT 18633811/15.11.2023, Delgaz GRID 214440203/01.11.2023, Aqua Dumbăvița 9222/21.02.2024, Orange Romania Communication SA TMp_480/06.12.2023, Protelco nr. 97119759/6816 din 03.11.2023, ABAB 258/26.06.2024, ANIF 463/31.08.2023.

1. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public, în conformitate cu planșa -proprietatea asupra terenurilor.
2. Extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile aflate în domeniul public.
3. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 916 din 14.10.2024, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate.
Intervenția urbană prevede o inserție în țesutul urban existent, printr-o parcelare ce urmărește tipologia locuințelor individuale. Operațiunile de design urban, de tip punctual sunt concepute în vederea integrării mimetice a propunerii urbane, asociată incluziunii țesutului nou în cadrul celui preexistent. Forța centripetă a orașului de influență se reflectă în modul de ocupare și în densitatea țesutului din proximitate, care este preluată de propunerea de față.
4. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 2.852 mp, (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale = 1437.09 mp (50.39%)
 - Zonă funcțiuni complementare la P și locuire la etaje = 780.91 mp (27.38%)
 - Spații verzi: 159.67 (5.60%)
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 474.33 mp (16.63%)

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a 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 24.10.2024-18.11.2024. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.



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>



4. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
5. 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan Dumbăvița, pe terenul–imobil înscris în C.F. nr. 413991, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan