



Nr. 21991/20.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, dotări și servicii publice”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 404061 și 404062.

Documentația, care face obiectul aprobării PUZ, prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 16.300 mp, următoarea zonificare:

Lc-Locuințe colective (loturile 03, 04, 05, 06, 07)

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuințe colective cu funcțiuni complementare
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E (niveluri)
- H max.: 10,5 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.03;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

Ds-Dotări și servicii publice (loturile 01 și 02)

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: dotări, servicii publice
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er/M (niveluri)
- H max. cornișă/atic: 10,50 m;
- H max. coamă/atic etaj retras: 13,50 m
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,6
- 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.03;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

Sv-zonă spații verzi (loturile 08 și 09)

- 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-zonă 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.
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 U.05-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. 105 din 28.02.2023, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate. Evaluarea calității mediului urban a identificat o slabă deservire de funcțiuni publice la nivel local. Calitatea spațiului public influențează activitățile sociale. Absența reglementărilor, precum și nerespectarea celor existente în vecinătate, au generat o densificare a zonei, care în prezent este nesustținută de infrastructura existentă socială și tehnică-edilitară. Aceste acțiuni au influențat morfotipologia urbană locală actuală și pattern-uri de creștere urbană tip cluster. Propunerea de față identifică prioritățile de intervenție pentru creșterea atractivității teritoriului prin măsuri de ameliorare a accesibilității/conectivității teritoriale și măsuri de creștere a calității vieții, posibile prin integrarea unor nuclee de activități compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire, în complementaritate cu activitățile existente. Propunerile, implementate în mod sustenabil, vor aduce beneficii atât comunităților umane, cât și mediului construit, natural și ecosistemic.
 4. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 16.300 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare: 53,12%
 - Zonă pentru dotări și servicii publice: 20,87%
 - Spații verzi: 8,05% (1.312 mp)
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 17,96%
 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 03.10.2024-28.10.2024. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție înregistrate la sediul Primăriei Comunei Dumbăvița cu nr. 76715/24.10.2024, 76717/24.10.2024, 76788/24.10.2024.
 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 „Dezvoltare zonă predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții și servicii”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscris în C.F. nr. . 404061 și 404062, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,

dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,

arh. Popa Adelin-Petrișor