



Nr. 21944/20.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții și servicii”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscris în C.F. nr. 408544, 408546, 408547, 409236.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 24.325 mp, următoarea zonificare:

A. ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ

UTR1-subzonă de locuințe individuale (max. 2 ap.) și funcțiuni complementare (parcelele 5-13)

- 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 sau o unitate locativă și un SAD la parter).
- Regim de înălțime max.: S/D+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max.: 12,00 m și cu respectarea avizului AACR 12459/07.06.2024, CTA 114,60 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. 02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.

UTR2- subzonă locuințe individuale și servicii (parcelele 14-15)

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale cu dotări și servicii, maximum o unitate locativă pe parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E (niveluri)
- H max.: 15,00 m și cu respectarea avizului AACR 12459/07.06.2024, CTA 114,60 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. 02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.



UTR 4-subzonă zonă spații verzi (parcelele 16,17,18)

- 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.

B. ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII ȘI BIROURI

UTR3- subzonă servicii/birouri (parcelele 01-04)

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: servicii și birouri, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E (niveluri)
- H max.: 15,00 m și cu respectarea avizului AACR 12459/07.06.2024, CTA 114,60 m
- POT max.: 50%
- CUT max.: 1,60
- 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. 02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

UTR 5- subzona căi de comunicație (parcelele 19,20, 21, 22, 23)

- Circulații și accesuri: din DE 192/2 înscris în CF 412441-strada Blaise Pascal, teren pentru drum, aflat în domeniul public al comunei Dumbăvița. Străzile propuse la prospectele finale sunt de 12 m și 21 m strada Blaise Pascal în conformitate cu planșele 02 (reglementări urbanistice-zonificare), 01 (plan de situație propus) și planșa R01 (plan sistematizare rutieră), cu respectarea avizului favorabil 81149/07.12.2023 emis de comuna Dumbăvița-Comisia de Circulație și a avizului 482665/10.04.2024 emis de IPJ Timiș-Serviciul rutier
- Echipare tehnic-edilitară: prin racordarea la rețelele existente în localitatea Dumbăvița potrivit planșelor 02-ED (plan reglementări-instalații edilitare) și 03-ED (plan reglementări edilitare: electrice și telefonie, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de principiu: Rețele electrice BANAT 248209078/31.10.2024, Delgaz GRID 214790309/26.09.2024, Aqua Dumbăvița 9082/21.11.2023, Orange Romania SA AFO480421/14525/13049/25.09.2024, Combridge srl din 09.10.2024, adresa CNTEEE Transelectrica 9022/09.06.2022 și avizele SNTGN Transgaz SA ETA97154/19.12.2023, ABAB 123/26.03.2023, ANIF 565/26.10.2023.

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 04-proprietatea asupra terenurilor.



2. **Accesul la parcelele de servicii/birouri-parcelele 01,02,03,04 și extinderea rețelelor edilitare sunt condiționate de avizul CNTEE Transelectrica SA nr.9022/09.06.2023, prin urmare este necesară întocmirea unui studiu de coexistență și executarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență pentru obținerea unui aviz favorabil CNTEE Transelectrica la faza autorizatie de construire.**
3. Extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile aflate în domeniul public.
4. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 722 din 05.09.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate. Analiza calității mediului urban a identificat disfuncțiunile teritoriului privind slaba echipare edilitară, accesibilitatea și dotarea ineficientă cu servicii de proximitate a zonei analizate. Totodată, studiul relevă prioritățile de intervenție pentru creșterea atractivității teritoriului prin măsuri de ameliorare a accesibilității/conectivității teritoriale și măsuri de creștere a calității vieții prin integrarea unor nuclee de activități compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire, în complementaritate cu acestea. Intervențiile pot constitui factori de dezvoltare, realizate în mod sustenabil vor aduce beneficii atât comunităților umane, cât și mediului construit, natural și ecosistemic.
5. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 24.325 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcelă: 31,24%
 - Zonă mixtă-locuințe individuale și servicii: 6,02%
 - Spații verzi: 14,63% (3.558 mp) din care parcelele 17,18 pot fi amenajate ulterior modernizării LEA 220kV Transelectrica, ca spații pentru conectivitate socială, în suprafață totală de 942 mp (3.87% din totalul suprafeței PUZ) și 8,33% din zona funcțională predominant rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii.
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum: 25,68 %
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 02.04.2024-29.04.2024. 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:
 - Pentru subzonele funcționale UTR1-*locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcelă* și UTR2-*zonă mixtă-locuințe individuale, dotări și servicii*, amplasarea construcției în interiorul parcelei, va respecta o distanță față de limitele laterale de minimum $H_{max} \cdot \cos \alpha / 2$, dar nu mai puțin de 3 m, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
 - 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 „Dezvoltare zonă predominant rezidențială P+1E+M/Er și zonă pentru instituții și servicii”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscris în C.F. nr. 408544, 408546, 408547, 409236, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.



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>



Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan