



Nr. 31752/06.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. PUZ „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008, schimbare destinație parcele din zonă de instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maximum două apartamente și funcțiuni complementare la parter”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile-imobilele înscrise în C.F. nr. 411137; 407823.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 1.293 mp, următoarea zonificare:

ZONA DE LOCUINȚE CU MAXIMUM DOUĂ APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

- Regim de construire: izolat;
 - Funcțiunea predominantă: clădiri de locuit cu maximum două apartamente;
 - Regim de înălțime max.: S/D+P+1E+M/Er (niveluri);
 - H max. coamă/atic retras: 11,00 m;
 - H max. cornișă superioară/atic neretras= 7,00 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 implantare propusă a construcțiilor din planșa U4-Reglementări urbanistice;
 - Zone verzi: min. 40 % din suprafața totală a terenului;
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. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 877 din 03.11.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea P.U.Z. cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate.

Intervenția urbană prevede o modificare a PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 03/2008 prin schimbare destinație parcele din zonă de instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maximum 2 apartamente și funcțiuni complementare la parter. Operațiunile de design urban, de tip punctual sunt concepute în vederea integrării mimetice a propunerii urbane, asociată incluziunii țesutului nou în cadrul celui preexistent. Presiunea orașului de influență se reflectă în modul de ocupare și în densitatea țesutului din proximitate, care este încadrată în propunerea de față.
 3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 1.293 mp, (100%)



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>



- Zonă pentru locuințe cu maximum două apartamente și funcțiuni complementare = 517,20 mp (40%)
- Spații verzi: 517,20 mp (40%)
- Zonă pentru alei, trotuare și parcaje la nivelul amplasamentului studiat: 258,60 mp (20%)

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 03.01.2025-28.01.2025. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.

4. Acest PUZ va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.
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 „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008, schimbare destinație parcele din zonă de instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maximum două apartamente și funcțiuni complementare la parter”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 411137; 407823, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,

dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,

arh. Adelin-Petrișor Popa