



Nr. 40310/11.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Elaborare PUZ - Zona rezidențială și dotări servicii”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 413305, 411512.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 7400 mp, următoarea zonificare:

L-zonă de locuințe individuale, izolate sau cuplate (max. 2 ap.) și funcțiuni complementare (parcelele 2-7)

- 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. cornișă/atic etaj neretras: 7,50 m
- 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. U02;
- 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.

SL- zonă servicii cu locuire la etajele superioare, unde parterul va fi ocupat 100% dotări și servicii, iar numărul maxim de unități locative se va stabili cu incidență de 1ap/100 mp de teren rămas după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii (parcela 1)

- Regim de construire: izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe cu dotări și servicii, 1 ap/100mp de teren rămas după scăderea ariei ocupate de servicii publice, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă/atic etaj neretras: 11,50 m
- 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. U02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;



- Anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.

V- zonă spații verzi (parcela 8)

- 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;
- Indicii și parametrii urbanistici maximali se înscriu în prevederile PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023 și Legea 24/2007:

POT maxim de 5%

Nu este prevăzut CUT maxim și nici regim maxim de înălțime, se vor conforma prevederilor PUG în vigoare.

CC-zona circulații (parcela 12)

- Circulații și accesuri: existent: la nord-est strada Blaise Pascal, teren pentru drum, identificat prin CF 412441; la nord-vest: stradă identificată prin nr. cad. A185/1/2/32, reglementată prin PUZ cu aviz CJT 93/2006; propuse: tramă stradală cu profiluri 9, 12, 21 m; modernizare stradă Blaise Pascal la prospect 21 m și strada identificată prin nr.cad. A185/1/2/32 la prospect de 12 , conform planșelor: Plan de situație-planșa nr.2, profiluri transversale tip și detalii caracteristice-planșa 3, întocmite de sc BND Roads srl, Reglementări urbanistice-zonificare-planșa U02 și a prevederilor RLU
- Echipare tehnic-edilitară: conform planșei Reglementări-echipare edilitară-planșa U03 cu respectarea condițiilor din avizele: Rețele electrice Banat nr.22388799/09.07.2024, Delgaz Grid 214686034/28.06.2024, ABAB 362/23.11, ANIF 526/09.10.2023, Aqua Dumbăvița 9645/14.08.2024, Oragne AFO784278/14175/12861/19.09.2024, Protelco AFO 84278/14175/14175/19.09.2024 și 1624064/03.06.2024.

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 U04-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. 378 din 11.05.2022, iar documentația depusă pentru aprobarea PUZ 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 inefficientă 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.**
4. Bilanțul teritorial propus se compune din:



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>



- Teren studiat: Suprafața totală = 7400 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe individuale izolate/cuplate: 3751 mp (50,69 %)
 - Zonă mixtă-servicii cu locuire la etajele superioare: 1208 mp (16,33%)
 - Spații verzi: 627 mp (8,47%)
 - Zonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente–teren pentru drum: 1814 mp (24,51 %)
4. 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 25.10.2023-18.11.2023. 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 Dumbrăvița.
6. 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 – „Zona rezidențială și dotări servicii”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 413305, 411512 astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan