



Nr. 73350 din 29.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbăvița, pe terenul–imobil înscris în C.F. nr. 414276.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 8.488 mp, următoarea zonificare:

Lc+S-zonă pentru locuințe colective și servicii

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective cu servicii la parter
- Regim de înălțime max.: P+3E (niveluri)
- H max. cornișă (corp clădire partea estică): 12 m; H max. atic (corp clădire partea estică): 12,8 m;
- H max. cornișă (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 13,50 m; H max. atic (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 14,50 m și H max. coamă (corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru): 15,50 m
- POT max.: 40%
- CUT max.: 1,80
- 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. 20 % din suprafața parcelei;
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești se pot amplasa în afara zonei de implantare cu respectarea Codului Civil.

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 A.6-proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 647 din 16.07.2024, iar documentația depusă pentru aprobarea PUZ cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificat și prin avizul de oportunitate.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
 - Teren studiat: Suprafața totală = 8.488 mp (100%)
 - Zonă pentru servicii și locuire colectivă: 3.395,2 mp (40 %)
 - Zonă verde în incintă: 1697,6 mp (20%)
 - Zonă parcaje și circulații în incintă: 3.395,2 mp (40 %)
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 31.03.2025-24.04.2025. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate cu nr. 39372 din 08.04.2025.
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 următoarele:

Amplasarea parcajelor auto cu acces direct din strada Barcelona poate influența negativ circulația rutieră, prin:

- a. **Reducerea capacității de circulație** a străzii, deoarece manevrele de intrare și ieșire din parări încetinesc fluxul auto;
- b. **Generarea de conflicte de trafic**, mai ales în orele de vârf, între vehiculele care circulă pe bandă și cele care staționează pentru acces la parcare;
- c. **Posibilitatea apariției congestiei locale**, cu efect de „blocaj” asupra intersecțiilor apropiate și asupra transportului public;
- d. **Diminuarea siguranței rutiere**, atât pentru autovehicule, cât și pentru pietoni, prin creșterea numărului de puncte de conflict și a traversărilor necontrolate;
- e. **Impact asupra calității mediului urban**, prin accentuarea poluării fonice și a emisiilor, ca urmare a traficului aglomerat și a opririlor repetate.

Sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – „Servicii și locuire colectivă”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 414276, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan