



Nr. 74955 din 07.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobilele înscrise în C.F. nr. 400265, 404443 și 407637.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 15.047 mp, următoarea zonificare:

Lu-zonă rezidențială (parcelele 1-12)

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: locuire individuală sau cu maxim două unități locative/parcelă
- Regim de înălțime max.: D(S)+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m;
- H max. coamă: 12.00 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 fiecărei parcelei;

IS-zonă instituții și servicii (parcelele 13)

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: servicii și dotări publice
- Regim de înălțime max.: D(S)+P+2E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă: 15.00 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 implementare propuse a construcțiilor din planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” nr. U02;
- Zone verzi: min. 15 % din suprafața fiecărei parcelei;

V- zonă verde (parcelele 14-15)

- 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;
- H max. cornișă: 3,00 m;



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>



- H max. coamă: 5.50 m
- POT max.: 10%
- CUT max.: 0,1
- Zone verzi: min. 90% din suprafața parcelei

ZCR-căi de comunicație rutiere (parcelele 16-20)

- Circulații și accesuri propuse: tramă stradală cu profiluri 12 m; modernizare bulevardul Petre Țuțea la prospect 26 m, conform planșelor nr. U.40.08, întocmite de sc Fisher Arhitect Design srl, Reglementări urbanistice-zonificare-planșa U40.03 și a prevederilor RLU
 - Echipare tehnic-edilitară: conform planșei Reglementări-echipare edilitară-planșa U40.04.1, U40.04.2, U40.04.3
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 U40.05-proprietatea asupra terenurilor.
 2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 767 din 07.11.2023, 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 = 15.047 mp (100%)
 - Zonă de locuințe cu maxim 2 U.L./parcelă: 10.164 mp (67.55%)
 - Zonă de instituții și servicii:1.301 (8.65%)
 - Zonă verde: 791 mp (5.26%)
 - Zonă de circulații și zone verzi de aliniament: 2.791 mp (18.54%)
 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 08.04.2024-03.05.2024. Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate cu nr. 43952 din 19.04.2024..
 5. Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 400265, 404443 și 407637, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan