



Nr. 83429/17.11.2025

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobilele înscrise în C.F. nr. 411499 și C.F. nr. 411115.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 26.025 mp, următoarea zonificare:

### **Lu – Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale**

- Regim de construire: izolat
- Funcțiuni predominante: rezidențială
- Regim de înălțime max.: P+1E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m;
- H max. coamă/atic: 10,00 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. 3\_6;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

### **Lc – Zona predominant rezidențială; regim redus de înălțime; locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și dotări aferente**

- Regim de construire: izolat sau cuplat pe o latură
- Funcțiuni predominante: rezidențială cu servicii
- Regim de înălțime max.: P+2E (niveluri)
- H max =10.00 m (cornișă/atic)
- H max =14.00 m (coamă)
- POT max=40%
- CUT max=1,2

### **V – Zonă spații plantate, agrement și sport (zonă verde)**

- Funcțiuni predominante: zonă verde
- Regim de înălțime max.: P (niveluri)
- H max. cornișă: 3,50 m;
- H max. coamă/atic: 5,50 m
- POT max.: 10%
- CUT max.: 0,05
- Particularități: se vor utiliza specii de plante autohtone sau adaptate climatic, care necesită întreținere redusă; se vor evita folosirea plantelor invazive; nu se vor realiza împrejuriri;



### **ZCR – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

- Funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră;
  - Accesul auto: accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse
  - Accesul pietonal: circulația pietonilor se va realiza de pe trotuare aflate de o parte și de alta a părții carosabile cu lățimea de 1.50 m.
  - Staționarea autovehiculelor: este interzisă parcare/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate
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 și a utilităților publice, în conformitate cu Planul de acțiune și planșa 3\_8 - proprietatea asupra terenurilor.
  2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 516 din 31.05.2024, 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 = 26.025 mp (100%)
    - Zonă pentru locuințe unifamiliale: 14.515 mp (55,77%)
    - Zonă pentru locuințe în condominiu: 2640 mp (9,45%)
    - Zonă pentru spații verzi și plantate: 1.389 mp (5,33%)
    - Zonă pentru circulație rutieră și amenajări aferente: 7.660 (29,43%)
  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 11.08.2025-04.09.2025. 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 analiza documentelor prezentate, constat următoarele:

Sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 411499 și C.F. nr. 411115, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

**Arhitect șef,**  
dr. arh. Roxana Cârjan

**Întocmit,**  
arch. int. Adelina Batta