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

Nr. 87989 / 09.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

1. Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUD „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M, accesuri și împrejmuire”, intravilan Dumbrăvița, pe terenul–imobilul înscris în C.F. nr. 412423

   Documentația depusă de S.C. MINOA DESIGN S.R.L prevede elaborarea pe terenul studiat, în suprafață de 600 mp, a unui proiect în faza PUD care propune soluții și reglementări în scopul „Construire locuință unifamilială în regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M, accesuri și împrejmuire”

2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1060 din 05.12.2024, iar documentația depusă pentru aprobarea PUD cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin acest certificat. Propunerea nu va afecta ambianța urbană existentă a zonei.

Bilanțul teritorial propus se compune din:

- Teren studiat: Suprafața totală: 600 mp
- Suprafață construită: 35 % din suprafața terenului (210 mp)
- Suprafață construită circulații, alei, parcaje, platforme: 35 % din suprafața terenului (210 mp)
- Spații verzi amenajate: minim 30% din suprafața terenului (180 mp)
- Parcări: 2 locuri de parcare auto și 2 locuri pentru biciclete

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

- Funcțiuni predominante: Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Regim de construire: izolat;
- H. maxim: cornișă ≤ 7,5 m; coamă ≤ 11,5 m, conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Regim maxim de înălțime: D(S)+P+1E+M/Er conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- POT maxim: 35% conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- CUT maxim: 1,05 conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Retragere față de aliniament: 6 m conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Prevederile Planului urbanistic de detaliu:

- Retragere minimă față de limita laterală stângă: cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m față de limita Nord-Est a parcelei

- Retragere minimă față de limita laterală dreaptă: cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m față de limita Sud-Vest a parcelei
- Retragere minimă față de limita posterioară: cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m .

Circulații și accesuri: Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza de pe strada Gheorghe Doja. Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se va asigura obligativitatea plantării a minimum un copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5 ml în aliniamentul stradal. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

Echiparea tehnic-edilitară: se face conform planșelor, cu respectarea condițiilor din avizele: aviz Aqua Dumbrăvița nr. 9936 din 27.02.2025, aviz Delgaz nr. 214963653 din 17.03.2025, aviz Rețele Electrice Banat S.A. nr. 26153174 din 13.03.2025.

Scopul: Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se urmărește stabilirea modului de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, realizarea lucrărilor rutiere și tehnic-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate și amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent. Toate reglementările PUD se vor subordona prevederilor stabilite prin PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

3. 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 30.05.2025-13.06.2025. Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție.

4. Codul Administrativ prin articolul 75 prevede principiile specifice aplicabile administrației publice locale, iar prin articolele 76,77 se stabilesc principiile de bază și regulile acestora, astfel: „**a)** principiul subsidiarității, care constă în exercitarea competențelor de către autoritatea administrației publice locale situată la nivelul administrativ cel mai apropiat de cetățean și care dispune de capacitatea administrativă necesară.”

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 PUD „Construire locuință unifamilială în regim parter, acces auto și împrejmuire”, astfel redactat să poată fi dezbătut și adoptat în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef, **Redactat,**

dr. arh. Cârjan Roxana stud. arh. Ștețco Daniela