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

Nr. 87982/ 09.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Locuințe unifamiliale”, intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 414127.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 3.327 mp, următoarea zonificare:

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

- Regim de construire: cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale
- Regim de înălțime max.: D(S)+P+1E+M/Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m;
- H max. coamă/atic: 11,50 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.U03;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

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: 5,00 m
- POT max.: 10%
- CUT max.: 0,05
- Particularități: Amenajarea spatiului verde, realizarea de constructii si mobilier urban se va realiza numai in baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii 50/1991 republicate.

ZCR – Zonă de circulaţie rutieră şi 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: în cazul locuințelor cuplate, accesul se va realiza pe partea stângă/dreaptă a parcelei, astfel încât să fie alipite celor două parcele.
- Staționarea autovehiculelor: este interzisă parcarea/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate.

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

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 planșa U04 - proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 105 din 24.02.2025, iar documentația depusă pentru aprobarea PUZ cuprinde toate avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.
3. Bilanțul teritorial propus se compune din:
   - Teren studiat: Suprafața totală = 3.327 mp (100%)
   - Zonă pentru locuințe unifamiliale: 2.654 mp (79,77%)
   - Zonă pentru spații verzi și plantate: 168 mp (5,05%)
   - Zonă pentru circulaţie rutieră şi amenajări aferente: 505 (15,18%)
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 02.10.2025-27.10.2025. 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 analizarea 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 „Locuințe unifamiliale" intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 414127, astfel redactat, să poată fi dezbătut în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta