



Nr. 49002/15.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs.:

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. și R.L.U. „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire”, intravilan Dumbăvița, pe terenurile–imobilele înscrise în C.F. nr. 413992, 414541, 414544.

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de 174.097 mp, următoarea zonificare:

Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maximum o unitate locativă pe parcelă

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale cu maximum o unitate locativă
- Regim de înălțime max.: P+1E+Er (niveluri)
- H max. cornișă: 7,50 m;
- H max. coamă/atic: 12 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.U.02;
- Zone verzi: min. 30 % din suprafața parcelei;

Lc – Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maximum un apartament/100m²

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 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.U.02;
- Zone verzi: min. 20 % din suprafața parcelei;

IS – Subzonă de instituții și servicii publice

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: instituții și servicii publice
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 m
- POT max.: 80%
- CUT max.: 2,50



- 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.U.02;
- Zone verzi: min. 15 % din suprafața parcelei;

DS – Subzonă de dotări și servicii

- Regim de construire: izolat și cuplat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii
- Regim de înălțime max.: S/D+P+2E+Er. (niveluri)
- H max. cornișă: 11,50 m;
- H max. coamă/atic: 15,5 m
- POT max.: 50%
- CUT max.: 2,50
- 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.U.02;
- Zone verzi: min. 15 % 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.: 0,10
- Particularități: Amenajarea spațiului verde, realizarea de construcții și mobilier urban se va realiza numai în baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii 50/1991 republicate.

ZCR – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

- Funcțiuni predominante: construcții și amenajări pentru căi de circulație 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 parcare/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate

Cd – Subzonă cedată pentru canal de desecare

- Utilizări admise: canale de desecare/colectare a apelor pluviale și lucrări hidrotehnice aferente; lucrări de întreținere, regularizare, consolidare și modernizare a canalului;
- Acces tehnologic: pentru exploatare și întreținere.
- Interdicții de construire: realizarea oricăror construcții supraterane sau subterane; depozitarea de materiale, deșeuri sau substanțe care pot afecta



calitatea apelor; modificarea profilului canalului fără autorizație și avize de specialitate;

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 U.04 - proprietatea asupra terenurilor.
2. Pentru realizarea acestei investiții s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, 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 = 174.097 mp (100%)
 - Zonă pentru locuințe unifamiliale: 31.850 mp (18,30%)
 - Zonă pentru locuințe colective: 51.123 mp (29,36%)
 - Zonă pentru instituții și servicii: 5.217 mp (3,00%)
 - Zonă pentru dotări și servicii: 38.461 mp (22,09%)
 - Zonă pentru spații verzi și plantate: 11.270 mp (6,47%)
 - Zonă pentru circulație rutieră și amenajări aferente: 36.008 mp (20,68%)
 - Zonă pentru canal de desecare: 168 mp (0,10%)
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 22.09.2025-16.10.2025. 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 „Dezvoltare zonă mixtă – servicii și locuire” intravilan Dumbrăvița, pe terenurile–imobile înscrise în C.F. nr. 413992, 414541, 414544, 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