



Nr. 56516/18.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs. Proiectul de hotărâre nr. 56514/18.06.2026, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695 și 407696.**

Documentația de urbanism supusă aprobării reglementează o suprafață de **58.602 mp** și propune următoarea zonificare funcțională:

ZONA 1 – Locuințe individuale cu maximum două unități locative/parcelă.

Parcelele nr. 1–17

Utilizări permise

- clădiri de locuit individuale sau cuplate, cu maximum două unități locative/parcelă;
- amenajări aferente locuințelor;
- spații tehnice aferente locuințelor;
- anexe gospodărești: chioșcuri, foișoare, bucătării de vară, magazii pentru unelte, magazii pentru lemne și cărbuni, sere, grătare zidite;
- căi de acces carosabile și pietonale private;
- parcaje la sol și garaje;
- spații plantate și spații de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnică;
- construcții provizorii;
- împrejurimi.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 35%;
- CUT maxim: 1,05;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, în incinta acesteia;
- parcaje: minimum 2 locuri de parcare/unitate locativă, asigurate în interiorul parcelei.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 5,50 m;
 - H maxim coamă/atic: 9,00 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 7,50 m;
 - H maxim coamă/atic: 12,00 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- față de limitele laterale:
- clădiri izolate: minimum H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de ambele limite laterale;
- clădiri cuplate: alipire pe una dintre limitele laterale, pe calcan, și minimum H cornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă limită laterală;
- față de limita posterioară: minimum 10,00 m;



- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.
- Asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, în incinta acesteia.

ZONA 1 – Dotări sociale și servicii

Parcela nr. 21

Utilizări permise

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică – maximum 40 de locuri;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi;
- proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăne de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport/agrement în spații închise;
- unități și spații de cazare, care se vor detalia la faza de autorizare;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: $D/S + P + 1E + M/Er$;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia;
- parcaje: se vor asigura în interiorul parcelei, în funcție de destinația propusă, cu minimum 2 locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori/clienti ocazionali.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 13,50 m.



Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- față de limitele laterale: minimum 6,00 m;
- față de limita posterioară: minimum 19,70 m;
- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt;
- asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia.

ZONA 2 – Dotări sportive. Parcela nr. 18

Utilizări permise

- dotări de agrement;
- unități de cazare: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.;
- construcții și amenajări sportive;
- complexe sportive: cluburi, săli de sport, terenuri de sport;
- campinguri;
- construcții temporare/sezoniere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar;
- dotări de alimentație publică;
- dotări pentru sănătate;
- spații wellness;
- centru paliativ;
- spații pentru piscine închise, deschise și acoperite;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- împrejmuiri.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- spații verzi: minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia;
- parcaje: 1 loc de parcare/250 mp teren de sport;
- parcaje biciclete: 1 loc/250 mp teren de sport.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 13,50 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;



- față de limitele laterale: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- față de limita posterioară: minimum 18,00 m;
- între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă: distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.
- Asigurarea de spații verzi în procent de minimum 30% din suprafața parcelei, în incinta acesteia.

ZONA 3 – Instituții și servicii publice

Parcellele nr. 19–20

Utilizări permise

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică – maximum 40 de locuri;
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi;
- proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăne de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport/agrement în spații închise;
- unități și spații de cazare, care se vor detalia la faza de autorizare;
- parcaje la sol și garaje subterane;
- spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echipare tehnico-edilitară;
- construcții provizorii;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Indicatori urbanistici

- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,20;
- regim maxim de înălțime: D/S + P + 1E + M/Er;
- parcaje: se vor asigura în interiorul parcelelor, în funcție de destinația propusă.

Înălțimi maxime

- pentru regim D:
 - H maxim cornișă/atic: 3,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 5,00 m;
- pentru regim D(S)+P, D(S)+P+M(Er), P, P+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 6,00 m;
 - H maxim coamă/atic: 10,50 m;
- pentru regim D(S)+P+1, D(S)+P+1+M(Er), P+1, P+1+M(Er):
 - H maxim cornișă/atic: 9,00 m;



- H maxim coamă/atic: 13,50 m.

Retrageri

- față de aliniamentul stradal: fix 6,00 m;
- Pentru parcela nr. 19:
 - față de limita stângă: minimum 6,00 m;
 - față de limita dreaptă: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Pentru parcela nr. 20:
 - față de limita dreaptă: 19,70 m;
 - față de limita stângă: minimum 1/2 din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Față de limita posterioară:
 - retragere variabilă între 6,00 m și 50,92 m, conform planșei „Reglementări urbanistice”.
 - Între două clădiri amplasate pe aceeași parcelă:
 - distanța minimă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.

ZONA 1 / ZONA 4 – Spații verzi publice

Parcela nr. 22 și parcela nr. 23

Utilizări permise

- spații plantate de folosință generală: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- lucrări de modelare a terenului;
- perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice;
- circulații pietonale și cicliste;
- locuri de joacă pentru copii;
- oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
- mobilier urban;
- amenajări pentru sport și odihnă;
- amenajări și instalații de agrement;
- obiecte de artă și sculpturi;
- grupuri sanitare publice;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare;
- platformă gospodărească și spații pentru întreținere.

Indicatori urbanistici

- amenajările permise pe parcelele cu destinația de spații verzi se admit în procent de maximum 10% din suprafața parcelei;
- construcțiile cu funcțiuni complementare spațiilor verzi, zonei plantate, agrementului și sportului vor avea amprenta de maximum 4,9% din suprafața parcelei sau a zonei;
- suprafața construită desfășurată nu va depăși suprafața construită desfășurată a construcțiilor din aceeași zonă funcțională.

Retrageri / condiții de amplasare

- construcțiile permise pot fi realizate numai cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau modificarea echilibrului pânzei freatice;
- construcțiile și instalațiile temporare pentru evenimente trebuie să fie 100% demontabile;
- după dezafectare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială;
- construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor;



- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- este interzisă împrejmuirea parcelei;
- sunt interzise amenajările care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

ZONA 1 – Circulații

Parcela nr. 24

Utilizări permise

- căi de comunicație auto, pietonale și velo;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- terminale de persoane sau bunuri, depozite;
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- parcaje publice și spații de staționare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare și alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice ale traseelor existente.

Indicatori / condiții

- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări categoria funcțională a drumului, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere și realizarea fâșiilor de protecție;
- realizarea de trame stradale noi se autorizează numai prin documentații PUZ.

Retrageri / condiții de amplasare

- pentru obiectivele ce se intenționează a fi construite în zona drumului public, autorizațiile de construire se vor emite numai cu obținerea prealabilă a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara;
- se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului ori prezintă riscuri de accidente;
- se interzice amenajarea locurilor de parcare de-a lungul căilor de acces.

Autorizațiile de construire se vor emite numai după realizarea prealabilă a operațiunilor urbanistice prevăzute prin documentația de urbanism privind asigurarea accesului din domeniul public și a utilităților publice necesare funcționării investiției, în conformitate cu prevederile Planului de acțiune și ale planșei **U.06 – „Circulația terenurilor”**.

Pentru realizarea investiției a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 239 din 17.04.2023**, iar documentația depusă în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin **Avizul prealabil de oportunitate nr. 10 din 07.08.2023**.

1. Bilanțul teritorial propus:



Zonă funcțională	Suprafața	Procent din suprafața totală a terenului
Zona 1 – Locuire	29.669 mp	50,63%
Zona 2 – Dotări sportive	2.105 mp	3,59%
Zona 3 – Instituții și servicii publice	11.558 mp	19,72%
Zona 4 – Spații verzi publice	15.270 mp	26,06%
Total teren	58.602 mp	100%

4. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 15.05.2026-08.06.2026. Pe parcursul acestei proceduri nu au fost formulate observații, sugestii sau obiecții din partea publicului cu privire la investiția propusă.
 5. Prezentul Plan Urbanistic Zonal își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbăvița.
 6. În urma analizării documentației depuse și a avizelor obținute, constat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru promovarea spre aprobare a documentației de urbanism.
- În consecință, apreciez că sunt întrunite condițiile prevăzute de legislația în vigoare pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente”, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 401189, 407695 și 407696, să fie supus analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,
arh. int. Adelina Batta