



Nr. 53575/05.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent **PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 413478.

Documentația de urbanism supusă aprobării reglementează o suprafață de **9.968 mp** și propune următoarea zonificare funcțională:

Zona funcțională Z1 – Instituții și servicii

Zona este compusă din parcela nr. 1 și are ca destinație principală instituțiile și serviciile. Pentru această zonă se propun următorii indicatori urbanistici:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiune predominantă: instituții și servicii;
- Regim de înălțime maxim: D(S)+P+2E+Er/M (maximum 4 niveluri supraterane, demisolul fiind considerat nivel suprateran);
- Înălțime maximă la cornișă/atic al ultimului nivel neretras: 11,50 m;
- Înălțime maximă la coamă/atic al etajului retras: 15,00 m;
- POT maxim: 40%;
- CUT maxim: 1,60;
- Retrageri minime:
 - 10,00 m față de limita de proprietate aferentă drumului;
 - 10,00 m față de limita posterioară de proprietate;
 - H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale de proprietate;
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor RLU și a zonei de implantare stabilite prin planșa U.05 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”;
- Spațiile verzi vor ocupa minimum 15% din suprafața parcelei pentru funcțiunile de servicii și minimum 20% pentru funcțiunile culturale.

Zona funcțională Z2 – Locuințe cu maximum două unități locative/parcela

Zona este compusă din parcelele nr. 2, 3, 4, 5, 6 și 7, pentru care se propun următorii indicatori urbanistici:

- Regim de construire: izolat;
- Regim de înălțime maxim: D(S)+P+1E+Er/M (maximum 3 niveluri supraterane, demisolul fiind considerat nivel suprateran);
- Înălțime maximă la cornișă/atic al ultimului nivel neretras: 7,50 m;
- Înălțime maximă la coamă/atic al nivelului retras: 12,00 m;
- POT maxim: 35%;
- CUT maxim: 1,00;
- Retrageri minime:
 - 6,00 m față de limita de proprietate aferentă drumului;
 - 10,00 m față de limita posterioară de proprietate;
 - H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale de proprietate;
- Se va respecta aliniamentul străzilor Mark Twain, Frații Grimm și Mihail Sadoveanu;
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor RLU și a zonei de implantare stabilite prin planșa U.05 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”;
- Spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală a fiecărei parcele.



Zona funcțională Z3 – SP – Spații verzi amenajate

Zona este compusă din parcelele nr. 8 și 9 și este destinată amenajării spațiilor verzi publice. În cadrul acestei zone sunt permise:

- amenajări peisajere;
- amenajări neconstructive;
- construcții provizorii;
- copertine;
- mobilier urban;
- echipamente și instalații edilitare necesare funcționării zonei.

Zona funcțională Z4 – CC – Căi de comunicație

Zona este compusă din parcelele nr. 10, 11, 12, 13 și 14 și cuprinde infrastructura de circulație aferentă investiției. Aceasta include:

- trama stradală formată din drumurile propuse;
- trotuare;
- zone verzi și plantații de aliniament;
- zone de protecție aferente infrastructurii rutiere.

Pe aceste terenuri sunt permise lucrări și amenajări privind:

- drumurile și accesele rutiere;
- trotuarele și circulațiile pietonale;
- spațiile verzi;
- mobilierul urban;
- rețelele și instalațiile edilitare.

1. 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”.
2. Pentru realizarea investiției a fost emis Certificatul de urbanism nr. 659 din 04.10.2023, 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. 7 din 12.04.2024.
3. Bilanțul teritorial propus:

Zone funcționale	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren extravilan conform C.F.	9.968,00	100,00%	-	-
Subzona funcțională Z1 – Instituții și servicii -	-	-	904,00	9,07%
Subzona funcțională Z2 – Zonă rezidențială cu maximum 2 unități locative/parcela -	-	-	6.457,00	64,78%
Subzona funcțională Z3 – Zonă verde amenajată -	-	-	1.018,00	10,21%
Subzona funcțională Z4 – Căi de circulație -	-	-	1.589,00	15,94%
TOTAL	9.968,00	100,00%	9.968,00	100,00%

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



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>



și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 14.10.2024–07.11.2024. 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) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, aferent imobilului identificat prin C.F. nr. 413478, să fie supus analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,
dr. arh. Roxana Cârjan

Întocmit,
arh. int. Adelina Batta