



Nr. 50487/ 22.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin prezentul raport supun atenției dvs. **Proiectul de hotărâre nr. 50485/22.05.2026, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 400274.**

Documentația care face obiectul aprobării PUZ prevede pe teritoriul studiat, în suprafață de **16.200 mp**, aflat în proprietatea domnului **Berke Dorin**, următoarea zonificare:

UTR – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. Subzona LU – Locuințe individuale (loturile 3–19)

- Regim de construire:
- izolat sau cuplat;
- Funcțiuni predominante:
- locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcela;
- amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei.
- Indicatori urbanistici:
- H max = 8,00 m (cornișă) și 12,00 m (coamă);
- regim de înălțime maxim: P+1E+M;
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,00.
- Retrageri:
 - față de aliniament, respectiv față de limitele laterale și posterioare, conform planșei „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03 și cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

2. Subzona M – Locuințe individuale cu dotări / servicii publice la parter (lotul 1)

- Regim de construire:
- izolat.
- Funcțiuni predominante:
- servicii compatibile cu locuirea la parter;
- locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcela la etajele superioare;
- amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei.
- Indicatori urbanistici:
- H max = 8,00 m (cornișă) și 12,00 m (coamă);
- regim de înălțime maxim: P+1E+M;
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,20.
- Retrageri:
 - față de aliniament, respectiv față de limitele laterale și posterioare, conform planșei „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03 și cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

3. Circulații și accese

Accesul principal se realizează din drumul de exploatare existent DE 256, cu profil actual de 4,00 m și profil final propus de 16,00 m.



- Se asigură acces și din drumul existent prevăzut prin PUZ avizat de Consiliul Județean Timiș prin Avizul nr. 58/2008 – Str. Macilor IE 412094, cu profil existent de 8,00 m și profil final de 12,00 m.
- Accesibilitatea este completată prin căi de circulație nou create, auto și pietonale, cu profil transversal de 12,00 m.
- Amenajarea circulațiilor se realizează conform planșelor:
- „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională” nr. U53.03;
- „Plan de situație drumuri” nr. 1.
- Se vor respecta condițiile impuse prin:
- Avizul IGPR – Serviciul Rutier IPJ Timiș nr. 507727/13.01.2025;
- Notificarea Serviciului Poliția Locală Dumbăvița nr. 80267/12.12.2024.

4. Echipare tehnico-edilitară

Extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare al localității se va realiza cu respectarea condițiilor impuse prin următoarele avize și acorduri:

- Administrația Bazinală de Apă Banat – Apele Române (ABAB) nr. 357/16.11.2023;
 - Agenția Națională pentru Îmbunătățiri Funciare (ANIF) nr. 749/16.12.2024;
 - Aquatim nr. 9191/20.03.2024;
 - Rețele Electrice România S.A. nr. 26108205/06.03.2025;
 - Delgaz Grid nr. 214940199/21.02.2025;
 - Transelectrica nr. 717/16.01.2024;
 - Transgaz nr. ETA/16954/28.02.2025;
 - Orange nr. AFO533916/21256/19707/20.02.2025;
 - Protelco nr. AFO533916/21256/20.02.2025;
 - RDS-RCS nr. 552/19.02.2024.
5. Autorizațiile de construire vor fi emise numai după realizarea prealabilă a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism privind asigurarea accesurilor din domeniul public și a utilităților publice, în conformitate cu Planul de acțiune și cu planșa U53.05 – Proprietatea terenurilor. Obiective de utilitate publică.
6. Pentru realizarea investiției a fost emis Certificatul de urbanism nr. 745/30.10.2023, iar documentația depusă spre aprobare cuprinde toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și prin Avizul de oportunitate.
7. Bilanțul teritorial propus se compune din:

	Situația existentă (mp)	Situația existentă (%)	Situația propusă (mp)	Situația propusă (%)	POT	CUT	Regim de înălțime	H max cornișă/atic etaj retras
Total suprafață teren PUZ	16.200	100%	16.200	100%	-	-	-	-
Zonă de locuințe individuale	0	0,00%	11.040	68,15%	35%	1,00	P+1E+M	8 m
Dotări și servicii publice la parter / locuințe la etaj (max. 2 UL)	0	0,00%	1.275	7,87%	40%	1,20	P+1E+M	8 m
Zonă verde	0	0,00%	828	5,11%	10%	0,10	P	3,0 m



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>



Circulații și zone verzi de aliniament	0	0,00%	3.057	18,87%	-	-	-	-
--	---	-------	-------	--------	---	---	---	---

CF nr. 400214. Suprafață totală PUZ: 16.200 mp

4. În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în perioada 22.09.2025–16.10.2025. În cadrul acestei etape nu au fost formulate sugestii sau obiecții cu privire la investiția propusă.
5. Prezentul Plan Urbanistic Zonal va avea o durată de valabilitate de 10 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Dumbăvița.
6. În urma analizării documentației prezentate, constat următoarele:
Sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru ca proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, amplasat în intravilanul comunei Dumbăvița, pe terenul identificat prin C.F. nr. 400274, astfel cum a fost redactat, să poată fi supus dezbaterii și aprobării în ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Dumbăvița.

Arhitect șef,

dr. arh. Roxana Cârjan

Redactat,

arh. int. Adelina Batta