

COMUNA DUMBRĂVIȚA	
INTRĂRI / IESIRI	
NR.REG.	64236
DATA	22 08 2024

19.08.2024

Catre Primaria Comunei Dumbravita

Catre Biroul de urbanism si dezvoltare urbana al Comunei Dumbravita

In atentia Arhitectului Sef al Comunei Dumbravita

Referitor la Adresa nr. 42840 / 08.05.2024

Subscrisa, RD VEST IMOGRUP SRL, cu sediul în :

reprezentata prin
Schwartz&Asociatii SCPA, cu sediul in
reprezentata

a initiat documentatia de tip Plan Urbanistic Zonal (in continuare "PUZ"), conform Certificatului de urbanism nr. 110/15.02.2022 emis de Primaria Comunei Dumbravita, in scopul elaborarii *Zona rezidentiala si functiuni complementare*, pe parcelele situate in intravilanul extins al Comunei Dumbravita, judet Timis, identificate cu nr. cadastral 405784 Dumbravita si 405783 Dumbravita, in suprafata totala de 11.323 mp. Terenul target supus reglementarii prin PUZ este situat pe limita UAT Dumbravita cu UAT Timisoara si are urmatoarele vecinatati:

La nord : parcela 405782, in proprietatea Primariei Dumbravita , constituita in drum, ca strada Maresal Ion Averescu

La vest : parcela A 161/1/9/2, intravilan neconstruit

La est : mai multe funduri de parcele de locuinte individuale cu access din strada Luceafarului.

La sud : strada Constructorilor, pe UAT Timisoara.

Amplasamentul studiat, este situat in zona de sud-est a localitatii Dumbravita, intre strada Constructorilor si strada Maresal Ion Averescu. Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructură rutieră modernizata, si are acces de pe strada Constructorilor in sud. In nord accesul se face din strada Maresal Ion Averescu.

La data initierii PUZ, precum si la data emiterii Avizului de Oportunitate nr. 17/14.09.2022, conform reglementarii urbanistice in vigoare la data emiterii Avizului de Oportunitate precitat, era PUZ director aprobat prin HCL nr. 27/27.05.2004 si PUG aprobat prin HCL nr. 41/27.09.2002, terenul target avea ca functionalitate - zona de locuire si functiuni complementare. Conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, functiunile reglementate ale terenului target sunt: zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime, locuinte unifamiliale si dotari aferente, si zona pentru institutii publice si servicii.

Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, În vederea creării posibilităților de dezvoltare urbanistică în perioada 2019– 2029 se propune extinderea teritoriului intravilanului comunei Dumbrăvița pe zonele cu potențial cu regim de înălțime redus, mediu și înalt, ocupând coridoarele de dezvoltare economică de-a lungul rețelelor majore de transport și suprafețele interstițiale

rămase neconstruite în interiorul comunității, ca proces natural și cu evoluție graduală, condiționat de posibilitatea asigurării condițiilor necesare pentru bunul trai al locuitorilor.

Conform PUG Dumbravita anterior (2002), documentatia urbanistica legal aprobata, la care se poate raporta din punct de vedere legal PUZ inițiat, in privinta zonificarii si functiunilor zonelor, terenul studiat prin documentatia PUZ se afla in UTR 13. Pentru evitarea oricaror neintelegeri, Comuna Dumbravita a beneficiat de urbanizare teritoriala, prin intermediul documentatiei Planului Urbanistic General Dumbravita aprobat prin HCL nr. 41/27.09.2002, prelungit prin HCL nr. 27/18.10.2012 pe o perioada de doi ani, documentatie care a reglementat cu caracter normativ functiunile teritoriului comunei. Mentionam ca in zona care leaga Timisoara de Dumbravita (unde se afla terenul in discutie) este caracterizata printr-un mix de functiuni de mici si mari dimensiuni, restaurante, depozitari, showroom-uri, magazine, servicii, locuinte. Luand in considerare ca la data initierii PUZ, PUG Dumbravita era neprelungit, procesul de emitere al certificatelor de urbanism in scopul edificarii de constructii, a avut in vedere functiunile reglementate prin PUG si prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 (RGU).

Pe amplasamentul studiat s-a propus parcelarea terenului in loturi distincte de cate maxim 600 mp fiecare, cu locuinte de tip individual, cu maxim doua apartamente, astfel ca la un simplu calcul rezulta ca maxim posibil in urma dezvoltarii ar putea fi amplasate maxim 22 de unitati individuale, cu regim de inaltime foarte redus => P+1E, sub nivelul reglementarii de ordin superior - PUG sau conform reglementarilor aprobate pentru zona studiata si conform RGU. Numai in cazul locuintelor individuale cu dotari completare la parter, regimul maxim de inaltime ar putea fi P + 1E+M, inasa tot sub nivelul reglementarii urbanistice de ordin superior PUG, atat anterior -2002, cat si PUG actual - 2023.

Conform art. 4.11.1 din Anexa nr. 5 la RGU este prevazut acces carosabil de 2 (doua) benzi cu minim 7 m latime, accesul fiind prevazut cu acces la străzile publice astfaltate (și chiar spatiu pentru manevre de intoarcere la nevoie) - str. Constructorilor si str. Maresal Averescu. Propunerea din PUZ este de 9 m latime, ca atare sunt respectate prevederile legale aplicabile (strada paralela cu strada propusa, respectiv str. Tiblesului are profil de 5 m).

Accesul la parcele este reprezentat pe Plansa Reglementari functionale, iar frontul stradal este de minim 12 ml la fiecare lot cu unitate individuala.

REGIMUL DE INALTIME, ASTFEL CUM AM MENTIONAT MAI SUS, ESTE REDUS LA P+1E/+M SI NU ESTE CEL MAXIM PREVAZUT DE DOCUMENTATIILE DE URBANISM APLICABILE ZONEI, RESPECTIV P+2E. SUNT PREVAZUTE UNITATI INDIVIDUALE CU MAXIM DOUA APARTAMENTE. PROPRIETARI AMPLASAMENTULUI CONSTITUIE O SUPRAFATA DE 3.923 MP PENTRU CONSTITUIREA ACCESELOR, ASTFEL CA 34,64% DIN AMPLASAMENT ESTE DESTINAT DRUMULUI DE ACCES, CARE VA DESERVI INTREAGA ZONA SI CREEAZA DOAR BENEFICII ZONEI SI NU DEZAVANTAJE.

Retragerea construcțiilor față de aliniament respectă coerența și caracterul fronturilor stradale existente in zona, conform prevederilor art. 23 din RGU.

Dezvoltarea propusa pe amplasament vizeaza POT max de 35%, constructii cu regim de inaltime maxim P+1E/+M, care respecta intru totul atat reglementarile in baza carora Certificatul de Urbanism si Avizul de Oportunitate au fost legal emise, cadrandu-se si reglementarilor actuale conform PUG aprobat prin HCL nr. 40/25.10.2023.

Servitutele ce decurg din P.U.G. au fost respectate : s-a prevazut un drum de acces nou de deservire a zonei, cu circulatie auto si pietonala si parcarile necesare pe terenurile particulare, nu public. S-au prevazut toate utilitatile in sistem centralizat, legate de cele existente, si care toate sunt amplasate pe terenuri care vor fi cedate Primariei Dumbravita. Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe strazile Maresal Ion Averescu si Constructorilor. Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravita, existent pe strazile Maresal Ion Averescu si Constructorilor. Apele de ploaie de pe drumuri si parcarile vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde. S-a prevazut extinderea rețelei electrice de distribuție.

Au fost respectate cerintele din Avizul de Oportunitate si care sunt aceleasi si in P.U.G.-ul aprobat : "Zona predominant rezidențială regim redus de înălțime: maxim D(S)+P+1E, locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente. Exista 10 parcele de locuinte individuale P+1E, de 600mp si o parcelă de dotari complementare P+1E+M, cu locuinte la etaj.

Exista de asemenea o parcelă de zonă verde amenajata de 861 mp, adică 7,60 % din suprafata P.U.Z.-ului, cu restricții impuse de culoarul de protecție aferent LEA 110 kV exact cum este reglementat si la toate celelalte P.U.Z.-uri din zona si cum este prevazut si în Avizul de Oportunitate. În zonă, la doar 200 m se afla Padurea Verde, astfel că există spații de conectivitate sociala in zonă.

Dezvoltarea urbana se face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitară si de transport, care este realizată astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți.

Se dovedeste astfel că P.U.Z.-ul propus nu numai ca nu încalcă documentația de tip P.U.G. care reglementeaza din punct de vedere urbanistic Comuna Dumbravita, ci se încadreaza in aceleasi functiuni, este sub regimul de inaltime reglementat actual, iar zonele verzi reglementate prin PUZ depasind procentul de 5% prevazut de noul PUG.

Ca o mentiune, de avut in vedere, orice noua reglementare are efect retroactiv numai in masura in care este prevazut expres efectul retroactiv. PUG aprobat prin HCL nr. 40/25.10.2023 nu prevede reglementari cu efect retroactiv.

Cu consideratie,

RD VEST IMOGRUP SRL