

Beneficiar: TURCAS VASILE

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

MEMORIU NON-TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL Faza: Aviz de Oportunitate

Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 44/28.05.2020 –
DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, REGLEMENTARE CULOAR PROTECTIE
TRANSELECTRICA**

Beneficiar: **TURCAS VASILE**

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L. , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16**

Amplasament: **Jud. Timis, Comuna Dumbravita, intravilan**

Nr. proiect: **273/2024**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal
Studiu de oportunitate**

Data elaborarii: **Decembrie 2024**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru mai multe parcele situate în intravilanul Com. Dumbravita, în partea de Vest, în vecinătatea Lacului de acumulare și a Padurii verzi, cu acces din **B-dul Ghiocelor** în proximitatea **Căii Torontalului**, în vederea **modificării PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020**.

Existența traseului LEA 220 kV de înaltă tensiune impune o zonă cu interdicție de construire pe o lățime de 27,5 m stânga/dreapta de axul LEA.

Cu toate că PUZ-ul a fost aprobat cu această interdicție, pe parcelele aflate în această zonă, Transelectrica nu emite avize afirmative, astfel aceste parcele au devenit neutilizabile.

Proiectul se realizează în baza Certificatului de Urbanism nr. 427/30.04.2024 emis de Primăria Com. Dumbravita.

Încadrarea în localitate

Terenul se află în intravilanul com. Dumbravita, la vest de lacul de acumulare Dumbravita HB 248.

Este un teren parcelat în urma aprobării PUZ-ului prin HCL nr. 44/28.05.2020, în 71 parcele cu destinație preponderent de locuire.

Beneficiar: TURCAS VASILE

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.arkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

Vecinatatile terenului sunt:

- la Nord – teren viran arabil CF 414606, proprietate privata
- la SUD – Bv. Ghiocelor
- la Vest – lacul de acumulare Dumbravita HB 248
 - La Est - teren viran arabil CF 402234, proprietate privata
 -

Zona este preponderent pentru locuinte, avand si functiuni complementare, mai multe PUZ-uri au fost aprobate in ultimii ani.

PUZ-ul ce face obiectul acestui proiect a fost aprobat in 2020 prin HCL nr. 44/28.05.2020.

In urma aprobarii a fost parcelat terenul si au fost obtinute Autorizatii de Construire pe mai multe parcele.

Circulația

Accesul principal este Bv. Ghiocelor, iar strazile transversale propuse prin PUZ-ul aprobat sunt strazi cu profil de 12 m, respectiv 13.30 m.

Drumurile perpendiculare pe Bv. Ghiocelor aprobate prin PUZ-ul anterior nu se vor modifica.

Se va anula insa drumul de sub zona de interdictie a LEA 220 kV, cu traseu paralel cu aceasta linie.

Echiparea edilitară

Investitorul PUZ-ului a extins rețelele edilitare pe strazile propuse prin PUZ-ul aprobat. In momentul de fata sunt rețele de apa, canalizare, gaz si curent electric.

Pentru parcelele pe care au fost deja obtinute autorizatii de construire, s-au obtinut si autorizatii de bransamente la aceste utilitati.

Disfunctionalitati

Disfunctionalitatea care a generat si obiectul prezentului proiect, este traseul de inalta tensiune LEA 220 kV, care impune o zona cu interdictie de construire pe latimea de 27,5 m stanga/dreapta de axul LEA, rezultand astfel mai multe parcele neconstruibile.

Prevederi ale PUG

In PUG-ul com. Dumbravita au fost preluate prevederile prevazute in PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020 si care sta la baza parcelarii actuale.

Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Avand in vedere ca prin reparcelarea impusa de traseul LEA 220 kV se pierde un procent mare de teren ca fiind neconstruibil, respectiv suprafata de zona verde + drumuri din PUZ-ul initial este de 23.524 mp, iar din solutia propusa este de 27.779 mp, beneficiarul solitica ca pe parcelele rezultate si numerotate cu IV, VI, VIII, X, XII, XIV, XVI, XVIII sa poate construi locuinte colective cu un numare de apartamente coerlat cu suprafata terenului (maxim 1 apartament/100 mp teren) , functiunie similara cu cea de pe parcelele dinspre Bv. Ghiocelor. Locurile de parcare pe aceste parcele se vor amenaja la subsol.

Astfel, indicii urbanistici si functiunile propuse sunt conform tabelului de mai jos:

Beneficiar: TURCAS VASILE

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.arkkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

Funcțiunea	Suprafata funcțiune	Procent din suprafata totala	POT max	CUT max	H max cornisa	Regim max de inaltime
Locuinte colective	18868 mp	23.76%	35.00%	1.05	8 m	S+P+1E+M/Er/ S+P+1E
Locuinte individuale si pt maxim 2 familii	18192 mp	22.91%	35.00%	1.05	8 m	S+P+1E+M/Er
Dotari si servicii	6919 mp	8.71%	35.00%	1.2	10 m	S+P+1E/ S+P+2E
Servicii si comert	7530 mp	9.48%	35.00%	1.05	8 m	S+P+2E
Zona verde	13029 mp	16.41%				
Drum	14878 mp	18.73%				
Total Suprafata	79416 mp	100.00%				

Parcelele 2 si 3 din PUZ-ul initial se propun spre unificare, rezultand o parcela de 1.821 mp cu functiune propusa de locuinta colectiva cu 7 apartamente si 1 SAD, similara cu celelalte parcele de pe Bv. Ghiocilor, pe care au fost emise Autorizatii de construire cu aceasta functiune.

Avand in vedere ca sonda de gaz Petrom de pe terenul inregistrat in CF 412400 a fost dezafectata si nu mai genereaza zone cu interdictie de construire, se modifica si zonele de implantare a construtiilor de pe parcelele invecinate.

CATEGORII DE COSTURI

- Categorii de costuri suportate de către investitorii privați.**

In urma PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, beneficiarul a realizat pana in momentul de fata toate retelele edilitare din zona si a realizat dezmembrarile parcelor aprobate prin acest PUZ.

Asadar costurile generate prin modificarea de PUZ propusa sunt doar cele de unificare si dezmembrare a parcelor afectate de PUZ si acestea **vor fi suportate integral de beneficiar.**

- Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală a com. Dumbravita**

Com. Dumbravita nu va suporta nici un fel de costuri generate din proiectul propus.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că modificările de reparcelare si refunctionalizare sunt oportune si necesare pentru ca toate parcelele din zona studiata sa poata fi construite si fara restrictii.

Întocmit,
arh. Bianca Luca