

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 STUDIU DE OPORTUNITATE

1 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**

2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. s-a întocmit în vederea modificării PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020.

Existenta traseului LEA 220 kV de inalta tensiune impune o zona cu interdictie de construire pe o latime de 27,5 m stanga/dreapta de axul LEA.

Cu toate ca PUZ-ul a fost aprobat cu aceasta interdictie, pe parcelele aflate in aceasta zona, 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 Primaria Com. Dumbravita

Regimul juridic al terenului studiat se prezintă astfel: terenul a fost parcelat in urma aprobarii PUZ-ului prin HCL nr. 44/28.05.2020, in 71 parcele cu destinatie preponderent de locuire.

3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- PUG -ul com. Dumbravita
- Ridicare topografică pentru zona studiată
- PUZ-uri aprobate în zonă
- Studiul realizat de Universitatea Politehnica Timisoara, Facultatea de Constructii, Departamentul Hidrotehnica denumit « Studiu privind influenta lucrarilor cuprinse

Beneficiar: TURCAS VASILE

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

in PUZ (CF nr.407992, CF 411091, extravilan Dumbravita) asupra volumului de atenuare a acumularii Dumbravita »

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul Nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018.
- Normativul P118
- Certificatul de Urbanism nr. 427/30.04.2024 emis de Primaria Com. Dumbravita

4. Evoluția zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, se afla în apropierea lacului de acumulare din Dumbravita la aproximativ 7 km de Timisoara, la iesirea din Dumbravita pe partea dreaptă, langa Padurea Verde. Lacul se întinde pe o suprafață de aproximativ 13 hectare și a fost reamenajat în anul 2009.

Accesul se face pe drumul județean 691 Timisoara - Lipova, la iesirea din Dumbravita, la sensul giratoriu se virează la dreapta și după aproximativ 500 metri se ajunge la balta și la terenul studiat.

5. Încadrarea în localitate

Terenul se afla 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.

Vecinatările terenului sunt:

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

Zona este preponderent pentru locuințe, având și funcțiuni complementare, mai multe PUZ-uri au fost aprobate în ultimii ani.

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

În urma aprobării a fost parcelat terenul și au fost obținute Autorizații de Construire pe mai multe parcele.

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.

Beneficiar: TURCAS VASILE

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

6. Prezentarea investitiei/ operatiuni propuse

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.

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. Ghiocelor, pe care au fost emise Autorizatii de construire cu aceasta functiune.

Avand in vedere ca sonda de gaz Petrom de pe terenul inscris 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.

Se propun totodata urmatoarele motificari privind retragerile fata de limitete parcelelor din PUZ:

- retragere fata de strazi – pe strazile unde au fost deja emise autorizatii de contruire raman cele de 2,5 m aprobate prin PUZ-ul initial
- pe strazile unde nu sunt inca emise autorizatii de contruire – se propune o retragere de 6,00 m
- retragere fata de spatele parcelei – 10 m la toate parcelele din PUZ
- retrageri laterale: min 2,00 m (Cod Civil) sau 3.00m/ min.H/2 sau alipire pe limita cu acordul vecinului la toate parcelele din PUZ

Pe latura din spate se pot amplasa anexe care au o inaltime maxima de 3.00.

7. Indicatori propusi (minimali si maximali)

Indicii urbanistici maximali si functiunile propuse sunt conform tabelului de mai jos:

Funciunea	Suprafata functiune	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%				

Beneficiar: TURCAS VASILE

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

Indici urbanistici minimali si functiunile propuse sunt:

Funcțiunea	Suprafata funcțiune	Procent din suprafata totala	POT min	CUT min	H max cornisa	Regim max de inaltime
Locuinte colective	18868 mp	23.76%	20.00%	0.4	6 m	S+P+1E
Locuinte individuale si pt maxim 2 familii	18192 mp	22.91%	20.00%	0.4	6 m	S+P+1E
Dotari si servicii	6919 mp	8.71%	20.00%	0.4	8 m	S+P+1E
Servicii si comert	7530 mp	9.48%	20.00%	0.4	6 m	S+P+1E
Zona verde	13029 mp	16.41%				
Drum	14878 mp	18.73%				
Total Suprafata	79416 mp	100.00%				

8. Modul de integrare a acestei investitii in zona

Luand in considerare ca prezentul proiect este o interventie asupra unui PUZ de locuinte si servicii existente, iar functiunile si forma parcelelor propuse este adaptata PUZ-ului existente, apreciem ca incadrarea in zona este neschimbata.

9. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Modificarea principala consta in transformarea unor parcele fara posibilitate de construire datorita interdictiei in zona de protectie LEA, in parcele construibile.

10. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

• Categoriile 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 parcelelor aprobate prin acest PUZ.

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

• Categoriile 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.

Întocmit,
arh. Luca Bianca