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:	**Mai 2025**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru mai multe parcele situate în intravilanul Com. Dumbravita, în partea de Vest, in vecinatatea Lacului de acumulare si a Padurii verzi, cu acces din **B-dul Ghioceilor** în proximitatea **Căii Torontalului**, 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.

Încadrarea în localitate

Terenul se afla in intravilanul com. Dumbravita, la vest de lacul de acumulare Dumbravita HB 248.
Este un teren parcelat in urma aprobarii PUZ-ului prin HCL nr. 44/28.05.2020, in 71 parcele cu destinatie preponderent de locuire.

Vecinatatile terenului sunt:
- la Nord – teren viran arabil CF 414606, proprietate privata
- la SUD – Bv. Ghioceilor
- 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. Ghioceilor, iar strazile transversale propuse prin PUZ-ul aprobat sunt strazi cu profil de 12 m, respectiv 13.30 m.

Drumurile perpendiculare pe Bv. Ghioceilor 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 retelele edilitare pe strazile propuse prin PUZ-ul aprobat. In momentul de fata sunt retele 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 numar de apartamente egal cu unitatile locative aprobate deja pe parcelele existente, astfel:

- Parcelele 23, 24, 25, 26, 27 si 28 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **12 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele IV si VI, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 6 apartamente, in total tot **12 unitati locative**

- Parcelele 38, 39, 40 si 41 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **8 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele VIII si X, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 4 apartamente, in total tot **8 unitati locative**
- Parcelele 52, 53, 54, 55 si 56 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **10 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele XII si XIV, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 5 apartamente, in total tot **10 unitati locative**
- Parcelele 67, 68 si 69 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **6 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcela XVI, pe care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 6 apartamente, in total tot **6 unitati locative**
- Parcelele 70 si 71 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci 4 unitati locative au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcela XVIII, pe care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 4 apartamente, in total tot 4 unitati locative
- Pe bv Ghioceilor pe parcela 2 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, avand o suprafata de 890 mp, este permisa construirea de **8 unitati locative** (1 unitate la 100 mp de teren). Se propune alipirea acesteia cu parcela 3 din PUZ-ul aprobat (zona verde), rezultand parcela I, e care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 7 apartamente si SAD la parter, in total tot **8 unitati locative.**
- **Suprafata de zona verde** in conceptul propus este de **13.029 mp (16,41 %)** fata de **5.568 mp (7,01 %)** cat este in parcelarea PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020.

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

Functiunea	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%				

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.

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 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.**

- **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 modificarile de reparcelare si refunctionalizare sunt oportune si necesare pentru ca toate parcelele din zona studiata sa poata fi construibile si fara restrictii.

Întocmit,
arh. Bianca Luca



MEMORIU
STUDIU DE OPORTUNITARE

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:	**Mai 2025**

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
- **Studiulu realizat de Universitatea Politehnica Timisoara, Facultatea de Constructii, Departamentul Hidrotehnica denumit « *Studiu privind influenta lucrarilor cuprinse***

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 documentaţii, se afla in apropierea lacului de acumulare din Dumbravita la aproximativ 7 km de Timisoara, la iesirea din Dumbravita pe partea dreaptă, langa Padurea Verde. Lacul se intinde pe o suprafata de aproximativ 13 hectare si a fost reamenajat in anul 2009.
Accesul se face pe drumul judetean 691 Timisoara - Lipova, la iesirea din Dumbravita, la sensul giratoriu se virează la dreapta si după aproximativ 500 metri se ajunge la balta si la terenul studiat.

5. Încadrarea în localitate

Terenul se afla in intravilanul com. Dumbravita, la vest de lacul de acumulare Dumbravita HB 248.
Este un teren parcelat in urma aprobarii PUZ-ului prin HCL nr. 44/28.05.2020, in 71 parcele cu destinatie preponderent de locuire.

Vecinatatile terenului sunt:
- la Nord – teren viran arabil CF 414606, proprietate privata
- la SUD – Bv. Ghioceilor
- 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.

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.

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 numar de apartamente egal cu unitatile locative aprobate deja pe parcelele existente, astfel:

- Parcelele 23, 24, 25, 26, 27 si 28 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **12 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele IV si VI, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 6 apartamente, in total tot **12 unitati locative**
- Parcelele 38, 39, 40 si 41 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **8 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele VIII si X, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 4 apartamente, in total tot **8 unitati locative**
- Parcelele 52, 53, 54, 55 si 56 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **10 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcelele XII si XIV, pe care sa se poata construi locuinte colective cu maxim 5 apartamente, in total tot **10 unitati locative**
- Parcelele 67, 68 si 69 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci **6 unitati locative** au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcela XVI, pe care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 6 apartamente, in total tot **6 unitati locative**
- Parcelele 70 si 71 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, pe care a fost prevazuta construire de locuinte pentru maxim 2 familii, deci 4 unitati locative au fost propuse pentru a fi reparcelate in parcela XVIII, pe care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 4 apartamente, in total tot **4 unitati locative**
- Pe bv Ghioceilor pe parcela 2 din PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020, avand o suprafata de 890 mp, este permisa construirea de **8 unitati locative** (1 unitate la 100 mp de teren). Se propune alipirea acesteia cu parcela 3 din PUZ-ul aprobat (zona verde), rezultand parcela I, e care sa se poata construi o locuinta colectiva cu maxim 7 apartamente si SAD la parter, in total tot **8 unitati locative.**

Suprafata de zona verde in conceptul propus este de **13.029 mp (16,41 %)** fata de **5.568 mp (7,01 %)** cat este in parcelarea PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 44/28.05.2020.

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)

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

Functiunea	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%				

Indici urbanistici minimali si functiunile propuse sunt:

Functiunea	Suprafata functiune		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 asuspra unui PUZ de locuinte si servicii existente, iar functiunile si forma parcelelir 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. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

- **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 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.**

- **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.

Întocmit,
arh. Luca Bianca

