



**SE APROBA,**  
**PRIMAR**  
**NICOLAE ROBU**

Nr. UR2017-004851/03.04.2017

## REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”,  
C.F. 425057, 424268, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-004851/28.03.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 27/26.11.2015 si de Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 04/23.02.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 212 din 13.01.2016 prelungit pana la 12.01.2018**, precum si **adresa Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 89 din 14.11.2016;**

*Documentația PUZ “Zona de locuinte si functiuni complementare”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, beneficiari BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO si BERE-SEMEREDI IUDIT, proiectant S.C. AC TECTURA S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2016, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 28.03.2016, a Raportului informării si consultării publicului cu nr. UR2016-002378/28.03.2016;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ “Zona de locuinte si functiuni complementare”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat prin HCL nr. 138/2012), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica;*

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. AC TECTURA S.R.L., proiect nr. 275/2016, la cererea beneficiarilor **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO si BERE-SEMEREDI IUDIT.**



Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului (Zona Torontal), la sud de intersectia canalului HCN 670 cu Calea Torontalului, in intravilanul extins. Terenurile aflate în discutie fac parte dintr-o zonă rezidențială nouă, aflată în dezvoltare, care se conturează de-a lungul inelului IV de circulație. Este o dezvoltare preponderent rezidențială cu regim mic si mediu de înălțime, cu functiuni complementare aferente locuirii.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 76.700 mp** - este înscris în: **C.F. 425057, nr. cad. 425057 (32.900 mp)** teren arabil intravilan, proprietari fiind **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO si BERE-SEMEREDI IUDIT**, si **C.F. 424268, nr. cad. 424268 (43.800 mp)** teren arabil intravilan, proprietari fiind **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO si BERE-SEMEREDI IUDIT**.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Zona de locuinte si functiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, se propune realizarea unui complex rezidențial cu locuinte individuale (Liu - parcelele: 1-43, 45-51, 53-61), functiuni complementare (Et – parcelele 44 si 52), si a unei zone verzi cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Ve).

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002238/28.07.2016.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionata de realizarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse **exclusiv** pe parcelele detinute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014.

### **Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:**

Pentru zona **Liu** (parcelele: 1-43, 45-51, 53-61):

- Regim de construire: maxim **P+1E+M**;
- Funcțiuni predominante: **zonă locuinte individuale cu regim redus de inaltime**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=0.9**;
- **H<sub>max</sub> cornisa : 8.00 metri** și **H<sub>max</sub> coama : 12.00 metri**;

Pentru subzona **S\_Et** (parcelele 44 si 52):

- Regim de construire: maxim **S+P+2E+M**;
- Funcțiuni predominante: **zonă de activitati economice**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=40%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1.2**;
- **H<sub>max</sub> cornisa : 8.00 metri** și **H<sub>max</sub> coama : 12.00 metri**;



**Zona Ve – Zona verde cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic = 10.00 % - conform adresei nr. 89/14.11.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2016-002238/28.07.2016;

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în Avizul de oportunitate nr. 27/26.11.2015; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 102/07.02.2017.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuielile beneficiarilor.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal “**Zona de locuințe și funcțiuni complementare**”, conform **Avizului de Oportunitate nr. 27/26.11.2015**, C.F. 425057, 424268, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

**PROPUNEM:**

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Zona de locuințe și funcțiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, având ca beneficiari pe **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO și BERE-SEMEREDI IUDIT**, întocmit conform Proiectului nr. **167/2015**, realizat de **S.C. AC TECTURA S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Pentru zona **Liu** (parcelele: 1-43, 45-51, 53-61):

- Regim de construire: maxim **P+1E+M**;

- Funcțiuni predominante: **zonă locuințe individuale cu regim redus de înaltim;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=35%**;

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=0.9**;

- H<sub>max</sub> cornisa : **8.00 metri** și H<sub>max</sub> coama : **12.00 metri**;



Pentru subzona **S\_Et** (parcelele 44 si 52):

- Regim de construire: maxim **S+P+2E+M**;
- Funcțiuni predominante: **zonă de activități economice**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=40%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1.2**;
- **H<sub>max</sub> cornisa : 8.00 metri** și **H<sub>max</sub> coama : 12.00 metri**;

**Zona Ve – Zona verde cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic = 10.00 % - conform adresei nr. 89/14.11.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

**3.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Zona de locuințe și funcțiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de **76.700 mp** - este înscris în: **C.F. 425057, nr. cad. 425057 (32.900 mp)** teren arabil intravilan, proprietari fiind **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO și BERE-SEMEREDI IUDIT**, și **C.F. 424268, nr. cad. 424268 (43.800 mp)** teren arabil intravilan, proprietari fiind **BERE-SEMEREDI ADRIAN AMEDEO și BERE-SEMEREDI IUDIT**.

Terenul reglementat este liber de construcții.

**4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism, în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

**5.** Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “**Zona de locuințe și funcțiuni complementare**”, C.F. 425057, 424268, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism;

ARHITECT ȘEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Steluta URSU

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ  
JURIDICĂ,  
Daniel VACARESCU