



**SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2014-018920/19.12.2014

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuinte si functiuni complementare”**, Calea Urseni nr. 36, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2014-018920/05.12.2014, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuinte si functiuni complementare”**, Calea Urseni nr. 36, 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. 07/03.10.2013, Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr. 03/22.01.2015;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3916 din 22.11.2013 prelungit pana la data de 21.11.2015, precum si Adresei Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 41 din 15.10.2014;**

Documentația PUZ “Locuinte si functiuni complementare”, Calea Urseni nr. 36, Timișoara, beneficiari DOMOKOS ANDREI SI GLIGOR CRISTIAN DAN, proiectant S.C. SUBCONTROL S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2014, 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 05.05.2014, a Raportului informării si consultării publicului cu nr. UR2014-003980/ 05.05.2014;

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 “Locuinte si functiuni complementare”, Calea Urseni nr. 36, 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;

Având în vedere Dezbaterea publica organizata în data de 13.11.2014, pentru documentatia de urbanism Plan Urbanistic Zonal „LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Urseni, F.N., Timișoara, beneficiar S.C. GATEWAY CONSTRUCTION S.R.L., proiectant S.C AC TECTURA S.R.L. în care s-au formulat obiecțiuni si pentru documentatia PUZ “Locuinte si functiuni complementare”, Calea Urseni nr. 36, Timișoara, proiectantul a redus regimul de înaltime de la Calea Urseni de la P+2E+M la P+2E (zona ULI/c s-a transformat în LI/c conform plansei de “Reglementari” nr. 03.4).



Planul Urbanistic Zonal “**Locuinte si functiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, este elaborat de proiectantul **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, proiect nr. **605.05.10**, la cererea beneficiarilor **DOMOKOS ANDREI si GLIGOR CRISTIAN DAN**.

Terenul studiat in cadrul documentatiei PUZ “**Locuinte si functiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, este amplasat in partea de sud a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, fiind prevazut prin PUG Timisoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 si prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014, ca zona cu functiunea de gospodarire comunala - cimitire.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Locuinte si functiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul studiat **în suprafață totală de 34.528 mp**, este in scris in C.F. nr. 428888 (C.F. vechi nr. 1491 Urseni), Nr. topografic – 1290/998-1030/a/2 - teren intravilan cu o suprafata de 34.528 mp – curti, constructii, proprietari fiind **DOMOKOS ANDREI** cu o cota de 1/4 si **GLIGOR CRISTIAN DAN** cu o cota de 3/4.

La documentatia prezenta, este atasata promisiunea bilaterala de vanzare – cumparare intre **DOMOKOS ANDREI, GLIGOR CRISTIAN DAN si DEJEU FLORIAN referitoare la suprafata de teren de 2655 mp**, incheiata in data de 03.07.2014, precum si declaratia notariala a d-lui **DEJEU FLORIAN** prin care isi da acordul ca functiunea de zona verde (Uva), complex sportiv (Vs) si servicii publice (Uls_A) pentru PUZ “**Locuinte si functiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara** sa se realizeze pe terenul (proprietate privata a declarantului) cu nr. Top 1290/988-1030/a/1/2, intocmit de catre **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, conform proiectului Nr. **605.05.10**.

Prin Planul Urbanistic Zonal “**Locuinte si functiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, se propune lotizarea terenului in 33 de parcele, dupa cum urmeaza:

- 21 de parcele vor avea functiunea de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban, care vor cuprinde maximum 2 unități locative pe o parcelă;
- 8 parcele vor avea functiunea de locuinte/servicii cu regim redus de inaltime cu caracter urban, care vor cuprinde locuinte individuale si anexele acestora, cu maximum 2 unități locative pe o parcelă, iar serviciile vor avea o suprafata utila ocupata de maxim 80 mp;
- 4 parcele vor avea functiunea de locuinte cu regim redus de inaltime – individuale si colective mici, care vor cuprinde maximum 6 unități locative pe o parcelă;

Accesul auto si pietonal va fi asigurat din Calea Urseni, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2014-004650/ 30.10.2014.

Obtinerea Autorizatiei 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 propuși prin documentație sunt:

Regim de înălțime pentru locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban max P+1E+M, care vor cuprinde maximum 2 unități locative pe o parcelă;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m

CUT max = 0,9

POT max = 30%



Regim de înălțime pentru funcțiunea de locuințe/servicii cu regim redus de înălțime cu caracter urban max P+1E+M, care vor cuprinde locuințe individuale și anexele acestora, cu maximum 2 unități locative pe o parcelă, iar serviciile vor avea o suprafața utilă ocupată de maxim 80 mp;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m

CUT max = 0,9

POT max = 30%

Regim de înălțime pentru locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici, max P+2E, care vor cuprinde maximum 6 unități locative pe o parcelă;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m;

CUT max = 0,9

POT max = 30%

Spații verzi și plantate - min 5% - conform adresei Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 41 din 15.10.2014.

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 beneficiarului.

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice.**

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.).

Planul Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, având ca beneficiar pe **DOMOKOS ANDREI și GLIGOR CRISTIAN DAN**, întocmit conform proiectului nr. 605.05.10, realizat de **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- regimul de înălțime max P+1E+M, pentru locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter urban, care vor cuprinde maximum 2 unități locative pe o parcelă, H max = 12.00 m, procentul de ocupare al terenului POT propus de max 30 %, coeficientul de utilizare al terenului CUT propus de max 0,9;

- regimul de înălțime max P+1E+M, pentru funcțiunea de locuințe/servicii cu regim redus de înălțime cu caracter urban, care vor cuprinde locuințe individuale și anexele acestora, cu maximum 2 unități locative pe o parcelă, iar serviciile vor avea o suprafața utilă ocupată de maxim 80 mp, H max =



12.00 m, procentul de ocupare al terenului POT propus de max 30 %, coeficientul de utilizare al terenului CUT propus de max 0,9;

- regimul de înălțime max P+2E, pentru locuințe cu regim redus de înălțime– individuale și colective mici care vor cuprinde maximum 6 unități locative pe o parcelă, H max = 12.00 m, procentul de ocupare al terenului POT propus de max 30 %, coeficientul de utilizare al terenului CUT propus de max 0,9;

- acces auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2014-004650/ 30.10.2014, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, spații verzi și plantate - min 5% - conform Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 41 din 15.10.2014.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

4. Terenul studiat în suprafață totală de **34.528 mp**, este înscris în C.F. nr. 428888 (C.F. vechi nr. 1491 Urseni), Nr. topografic – 1290/998-1030/a/2 - teren intravilan cu o suprafață de 34.528 mp – curți, construcții, proprietari fiind **DOMOKOS ANDREI** cu o cota de 1/4 și **GLIGOR CRISTIAN DAN** cu o cota de 3/4.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, Calea Urseni nr. 36, **Timișoara**, și a Regulamentului Local de Urbanism.

SECRETAR
Ioan COJOCARI

ARHITECT SEF
Ciprian Silviu CADARIU

SEF BIROU
Gabriela GHILEZAN

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ
JURIDICĂ
Daniel VĂCĂRESCU