



UR2017-002018/27.04.2017

**SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU**

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”**, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-002018/13.02.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”**, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 07/03.10.2013, Avizul Arhitectului Sef nr. 18/08.12.2016;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2861 din 20.07.2015 prelungit pana la 19.07.2017**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 39 din 08.06.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin** care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu;**

Documentația PUZ “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, beneficiari Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana, Stanciu Gavriela Valeriu și Stanciu Gavriela Elena, Tiriteu Liviu Daniel și Tiriteu Ramona, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina proiectant S.C. Ac Tectura S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna ianuarie 2016, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și 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 februarie 2016, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2016-000173/08.02.2016.

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 și amenajare a teritoriului, documentatia PUZ “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif 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 transparența decizională în administrația publică.

Planul Urbanistic Zonal “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. **Ac Tectura S.R.L.**, proiect nr. 199/2015, la cererea beneficiarilor Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana, Stanciu Gavriela Valeriu și Stanciu Gavriela Elena, Tiriteu Liviu Daniel și Tiriteu Ramona, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina.



Zona studiată în cadrul documentației PUZ “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, este situată în partea sud a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în UTR 71 din PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014, cu funcțiunea de gospodărire comunală - cimitire.

Vecinătăți: terenul studiat este învecinat la nord de teren viran – proprietate privată, la vest de un canal de colectare a apei pluviale, la sud de o stradă nou propusă prin PUZ, la est de Calea Urseni.

Zona studiată, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, este înscris în C.F. nr. 438684 Timișoara, nr. cadastral 438684, (nr. CF vechi 806 Urseni, nr. topografic 1290/998-1030/b/2) – teren arabil intravilan, în suprafață de 21.556 mp, proprietari, conform CF nr. 438684 Timișoara: Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana, Stanciu Gavrița Valeriu și Stanciu Gavrița Elena, Tiriteu Liviu Daniel și Tiriteu Ramona, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina, Declarația notarială sub nr. 357/ 27.02.2015, Declarația notarială sub nr. 219/ 30.03.2017.

Planul Urbanistic Zonal “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, propune parcelarea terenului în vederea dezvoltării unui complex rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare,

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se va asigura din Calea Urseni prin intermediul drumurilor propuse cu un prospect stradal de 16.00 m, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-000162/28.01.2016.

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

Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

POT propus = 30%

CUT propus = 0,9

Regim de înălțime maxim propus = P+1E+M respectiv P+2E

H cornișă = 9,00 m

Spațiu verde minim 40% pe parcelă

Indicatori maximi conform Avizului Arhitectului Sef nr. 18/08.12.2016:

Regim de înălțime maxim pentru zona de locuințe individuale, semicolective și colective mici „Lic” se propun 8 parcele = P+2E

- Pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime „Liu”, se propun 33 de parcele cu un regim de înălțime de **maxim P+1E+M;**

Înălțime maximă: **$H_{max}=9$ m;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{max}=30\%$;**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{max}=0.9$;**

- 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;



- Retragerea minima față de aliniamentul stradal: 4.00 metri;

- Retragerea minimă față de limita posterioară:

15.00 metri – pentru parcelele 11-18, 23-41,

6.00 metri – pentru parcelele 9, 10, 19, 20, 21, 22

10.00 metri – pentru parcelele 1-8

Funcțiuni predominante: locuire colectivă și individuală

- Spații verzi: **5,1% zonă verde compactă, amenajată, conform Deciziei de încadrare nr. 39/08.06.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala 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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar dupa ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

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[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si 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 “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, având ca beneficiari pe Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana, Stanciu Gavrilă Valeriu si Stanciu Gavrilă Elena, Tiriteu Liviu Daniel si Tiriteu Ramona, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina, Declarația notarială sub nr. 357/ 27.02.2015, Declarația notarială sub nr. 219/ 30.03.2017, întocmit conform proiectului nr. 199/2015, realizat de **S.C. Ac Tectura S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- regimul de înălțime de max. **maxim P+2E** pentru zona de locuințe individuale, semicolective și colective mici „Lic”

- regimul de înălțime de max. **P+1E+M** pentru zona de locuințe cu regim redus de înălțime „Liu”,

- înălțime maximă: **$H_{max}=9$ m;**

- procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{max}=30\%$;**

- coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{max}=0.9$;**



- 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;

- retragerea minimă față de aliniamentul stradal: 4.00 metri;

- retragerea minimă față de limita posterioară:

15.00 metri – pentru parcelele 11-18, 23-41,

6.00 metri – pentru parcelele 9, 10, 19, 20, 21, 22

10.00 metri – pentru parcelele 1-8

Funcțiuni predominante: locuire colectivă și individuală

- Spații verzi: 5,1% zonă verde compactă, amenajată, conform Deciziei de încadrare nr. 39/08.06.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este înscris în C.F. nr. 438684 Timișoara, nr. cadastral 438684, (nr. CF vechi 806 Urseni, nr. topografic 1290/998-1030/b/2) – teren arabil intravilan, în suprafață de 21.556 mp, proprietari, conform CF nr. 438684 Timișoara: Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana, Stanciu Gavrilă Valeriu și Stanciu Gavrilă Elena, Tiriteu Liviu Daniel și Tiriteu Ramona, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina, Declarația notarială sub nr. 357/ 27.02.2015, Declarația notarială sub nr. 219/ 30.03.2017.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei nr. 04 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției 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 “Locuințe și funcțiuni complementare conf. Aviz de Oportunitate 07/ 03.10.2013”, Calea Urseni, CF nr. 438684, nr. top 438684 Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism precum și a planșei nr. 02.1 „Reglementări conform Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013”

Pentru ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ JURIDICĂ
Daniel VĂCĂRESCU

verificat în limitele Avizului nr. UR 2017-002018/19.05.2017 al Serviciului Juridic.

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR
SERVICIUL JURIDIC
Nr. UR2017-002018/19.05.2017

AVIZ

referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal “ Locuinte si functiuni
complementare conform Aviz de Oportunitate 07/03.10.2013 ”, Calea Urseni,
C.F. nr. 438684, nr. cad. 438684 Timișoara

Avand in vedere adresa inregistrata sub nr. UR2016-006951/10.05.2017 prin care v-am comunicat aspectele asupra carora se pronunta serviciul nostru, prin prezentul va facem cunoscut ca din examinarea CF nr. 438684 Timisoara (C.F. vechi nr. 806 Urseni, nr. topografic 1290/998-1030/b/2) nr. cad. 438684 – teren intravilan in supr. de 21.556 mp, categoria de folosinta arabil, reiese ca proprietari asupra parcelei ce se reglementeaza sunt Stanciu Mihail și Stanciu Oana Andreea cota de 750/10778, Moraru Vlad Marcel și Moraru Cristina Tudora cota de 1000/10778, Alexa Laurentiu și Alexa Ionica Oana cota de 750/10778, Stanciu Gavrilă Valeriu si Stanciu Gavrilă Elena cota de 2389/10778, Tiriteu Liviu Daniel si Tiriteu Ramona cota de 500/10778, Mălaimare Gheorghe și Mălaimare Hortenzia Leontina cota de 5389/10778., acestia fiind beneficiarii documentatiei.

De asemenea, din examinarea cartii funciare (date 04.05.2017) mai sus individualizate rezulta ca nu sunt inscrise sarcini, notate litigii ori alte mentiuni.

Prezentul aviz nu priveste indicii urbanistici propusi, nu obliga la emiterea actelor administrative ulterioare si nu inlocuieste obligatia structurilor competente de a analiza documentatia din punct de vedere al atributiilor ce le incumba.

SEF BIROU CONSULTANTA JURIDICA,

DANIEL VACARESCU



D.V.

