



Nr. UR2019-005491/17.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Gărana FN, CF 411617, nr. Cad 411617, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005491/17.04.2019a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad 411617, Timișoara**, prin care se propune lotizarea unui teren în 12 parcele în vederea construirii unei zone rezidențiale cu dotari, servicii publice și spațiu verde;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2019-005491/04.04.2019**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad 411617, Timișoara;**

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 16 din 11.05.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 49 din 17.12.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 5328 din 22.12.2016 prelungit pana la 21.12.2018 și ale Certificatului de Urbanism nr. 463/15.02.2019, emise pentru aceeași lucrare, în aceleași condiții, astfel încât avizele obținute sunt valabile pentru ambele certificate, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 1401 din 17.12.2018 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 „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, str. Garana FN, CF 411617, nr. cad. 411617 (nr. CF vechi 131178, nr. top A1676/3/8/3), Timișoara, beneficiari LUNCAN LIVIU și LUNCAN MURA, proiectant BIA DOINA BENEĂ, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Doina Benea, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2018, 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. 183/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în iulie 2018, a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-002958/27.03.2018;***

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, str. Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, 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. 183/2017), 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 „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara, este elaborat de proiectantul BIA DOINA BENEĂ, proiect nr. 18/2017, la cererea beneficiarilor LUNCAN LIVIU si LUNCAN MURA.

Terenul reglementat în cadrul documentatiei PUZ „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara, este situat în intravilanul extins al municipiului Timișoara, în partea de est a orașului, în UTR 36, si este delimitat la nord – de parcela A 1676/3/8/2, la est – de canalul HC 1679/1, la sud – de parcela A1678, și la vest - de strada Garana, fiind prevazut prin PUZ „Plopi Sud” aprobat prin HCL 35/2002 - Zona propusă pentru unitati agricole/locuire. Terenul este afectat de sistematizarea zonei, partial afectat de canal, de linie electrica existenta si de zona de siguranta a conductei de transport gaze naturale.

Terenul reglementat care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv in zone de interes deosebit, pentru care este necesar obtinerea avizului Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, 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 **10.000 mp, este înscris în CF nr. 411617, nr. cad. A 1676/3/8/3 (CF vechi nr. 131178), teren intravilanul extins conform Adeverinței BDU nr. UTR2019-5490/11.01.2019**, situat în str. Garana FN, Timișoara, este proprietatea beneficiarilor **LUNCAN LIVIU si LUNCAN MURA.**

În prezent, terenul supus reglementării este ocupat de 1 constructie, care dupa aprobarea PUZ urmeaza a fi desfiintata.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara, prin care se propune se propune lotizarea unui teren in 12 parcele in vederea construirii unei **zone rezidentiale cu regim mic de inaltime cu locuinte in regim izolat sau cuplat, cu dotari si servicii publice, precum si a unei zone verzi.**

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se vor realiza din strada Cometa, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004377/13.09.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004377/13.09.2018.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:

Pentru locuințe (parcelele 1-9):

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,05;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Regim de înălțime S+P+1E+M;

Pentru dotări și servicii (parcele 11):

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,25;

Regim de înălțime S+P+2E;

H coamă max. = 11 m;

H cornișă max. = 8 m;

- **Spatii verzi amenajate (parcelele 10 si 12)** - minim 20 % din suprafata totala a parcelei - conform Deciziei etapei de incadrare nr. 140/17.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Retrageri fata de aliniamentul strazii nou propuse: minim 5.00 m – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 3;

- Retrageri fata de limitele laterale – conform Codului Civil, dar nu mai puțin de 3.00 m – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 3;

- Retragerea fata de limita posterioara: minim 10.00 m – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 3;

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;

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.

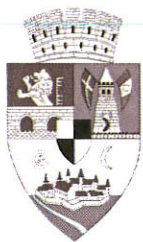
Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 18/2017, planșa nr. 5 - „Proprietatea asupra terenurilor” 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 transmisa 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 „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, 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 și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotări și servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara, beneficiari LUNCAN LIVIU și LUNCAN MURA, întocmit conform proiectului nr. 18/2017, realizat de BIA BENEA DOINA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire (conform Avizului Arhitectului Șef):

Pentru locuințe (parcelele 1-9):

POT maxim = 35%;
CUT maxim = 1,05;
Regim de înălțime S+P+1E+M;

Pentru dotări și servicii (parcelele 11):

POT maxim = 35%;
CUT maxim = 1,25;
Regim de înălțime S+P+2E;

H coamă max. = 11 m;
H cornișă max. = 8 m;

- - **Spații verzi amenajate (parcelele 10 și 12)** - minim 20 % din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 140/17.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004377/13.09.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- Servituți: se vor respecta servituțiile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 941/17.10.2018.

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;



3. Prezentul **Plan Urbanistic Zonal** „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, 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 în suprafață totală de 10.000 mp, este înscris în CF nr. 411617, nr. cad. A 1676/3/8/3 (CF vechi nr. 131178), teren intravilanul extins conform Adeverinței BDU nr. UTR2019-5490/11.01.2019, situat în str. Garana FN, Timișoara, este proprietatea beneficiarilor LUNCAN LIVIU si LUNCAN MURA.

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 Proiectului nr. 18/2017, planșa nr. 5 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu dotari si servicii publice”, strada Garana FN, CF 411617, nr. Cad A1676/3/8/3, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina POPA