



UR2019-006289/09.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-006289/09.05.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de realizare unei zone de locuințe individuale, cu regim redus de înălțime cu caracter urban, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, reclame, împrejurimi, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-006289/17.04.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara**;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 06/11.05.2017, de Avizul Arhitectului Sef nr. 44 din 16.01.2019**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 154/16.01.2017 prelungit până în 15.01.2019 emis în scopul „Plan urbanistic zonal – zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, Certificatului de Urbanism nr. 4985/19.12.2018 emis în scopul „PUZ - zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban (cu menționarea posibilității de utilizare a avizelor obținute în baza CU 154/16.01.2017), ambele certificate emise pentru amplasamentul identificat prin CF nr. 431832, nr. Cad 731832**;

Având în vedere **Decizia etapei de încadrare nr. 82/11.09.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu**;

Având în vedere **Avizul nr. 65 din 15.11.2018 al Consiliului Județean Timiș** emis în scopul aprobării P.U.Z. „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, intravilan municipiul Timișoara, jud. Timiș;

Documentația PUZ „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, proprietar teren Jabri Tabrizi Elena, beneficiar fiind S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 16.08.2018, 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, perioadă în care nu s-a înregistrat nici o sesizare cu privire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019-013276/10.09.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-013276/25.09.2018;

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 de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării



PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat 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 de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara este elaborat de proiectantul S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L., proiect nr. 26/2016, proprietar teren Jabri Tabrizi Elena, beneficiar fiind S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, este amplasat în partea de sud-est a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, la sud de Calea Buziașului, învecinat la nord cu drumul cu nr. cad. 434508, la vest cu parcela 1504/1/9/1/a, la sud cu drumul de exploatare De 1504/1/4, iar la est cu parcela de teren A1504/1/10.

Conform PUD aprobat prin HCL nr. 537/2006 - Zonă cu interdicție temporară de construire până la devierea antenelor de irigații și a conductelor majore de gaz, teren afectat de sistematizarea zonei.

Pentru aceste interdicții s-au obținut: Aviz ANIF nr. 20/15.02.2019, Aviz Transgaz nr. ETA/3977/22.03.2019.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală S=19000 mp (în acte), S=17760 mp (măsurată) – teren înscris în CF nr. 431832, nr. cad. 431832 (nr. CF vechi: 142062, nr. cad. vechi A1504/1/9/1/b), proprietar Jabri Tabrizi Elena, beneficiar S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L. conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, propune o zonă de servicii, o zonă pentru spațiu verde, precum și o zonă pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maximum 2 apartamente/parcelă).

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. 2017-003919/16.11.2017; 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 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. 2017-003919/16.11.2017, doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice conform planșei A:06 – „Plan Circulația terenurilor”, planșei A:04 – „Plan reglementări urbanistice” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 44 din 16.01.2019 sunt următorii:

Funcțiunea propusă: zonă rezidențială cu dotări și servicii publice, spațiu verde;

- Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare (maximum 2 ap./parcela):

Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit



POT maxim = 35%;
CUT maxim = 0,9;
Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er;
H cornișă max. = 8 m

Retragere minima fata de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare – conform plansei nr. A04 „Reglementari urbanistice”

Pentru zona servicii:
Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit
POT maxim = 35%;
CUT maxim = 0,9;
Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er;
H cornișă max. = 8 m

Retragere minima fata de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare – conform plansei nr. A04 „Reglementari urbanistice”

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia Etapei de încadrare nr. 82 din 11.09.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului, minim 7,83%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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;

- 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: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003919/16.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;**

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. 26/2016, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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[^]) 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 imobiliara, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, 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 „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, proprietar teren Jabri Tabrizi Elena, beneficiar fiind S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019, elaborat de proiectantul S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L., proiect nr. 26/2016, care face parte integranta din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiunea propusă: zonă rezidențială cu dotări și servicii publice, spatiu verde;

- Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

Pentru locuințe individuale cu functiuni complementare (maxim 2 ap./parcela):

Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er;

H cornișă max. = 8 m

Retragere minima fata de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare – conform plansei nr. A04 „Reglementari urbanistice”

Pentru zona servicii:

Regim de construire: izolat/ cuplat/ insiruit

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er;

H cornișă max. = 8 m

Retragere minima fata de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare – conform plansei nr. A04 „Reglementari urbanistice”

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia Etapei de incadrare nr. 82 din 11.09.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului, minim 7,83%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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"

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003919/16.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;



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;

Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, 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 în suprafață totală S=19000 mp (în acte), S=17760 mp (măsurată) – teren înscris în CF nr. 431832, nr. cad. 431832 (nr. CF vechi: 142062, nr. cad. vechi A1504/1/9/1/b), proprietar teren Jabri Tabrizi Elena, beneficiar fiind S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019.

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. 26/2016, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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. 2[^]1) 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 de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban”, CF 431832, nr. cad 431832, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L., proiect nr. 26/2016, proprietar teren Jabri Tabrizi Elena, beneficiar fiind S.C. SPIRAL COLONADE S.R.L., conform Declarației notariale cu Incheierea de Autentificare nr. 2778/09.05.2019, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenum consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Lilian IOVAN

CONSILIER
Sorina Popa