



Nr. UR2017-010612/14.07.2017

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

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei nr. 2, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-009744/20.06.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei nr. 2, 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. 30/17.12.2015, Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 12/08.06.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 379 din 01.02.2016 prelungit până la 31.01.2018, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 92 din 21.11.2016;**

*Documentația PUZ **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei, nr. 2, Timișoara, beneficiar PANICI VIDOSAVA., proiectant „NICA OVIDIU PAVEL” BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 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. 43/2016, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 23.02.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2016-010678/03.10.2016.*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 43/2016, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei, nr. 2, 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 transparenta decizională în administrația publică;*

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei nr. 2, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **“Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E)și garaje auto”**, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, este elaborat de proiectantul „NICA OVIDIU PAVEL” BIROU



INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, proiect nr. **85/2015**, la cererea beneficiarului PANICI VIDOSAVA..

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de sud, sud-vest a orașului, str. Chișodei nr. 2, într-o zonă rezidențială, cu parcele de tip vagon și suprafețe mari de teren (de la 900 mp. în sus).

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 2.295 mp**, este înscris în CF 404044 (CF vechi nr. 694 Chișoda) nr. cad. 404044 (nr. top. vechi 1852/635-637), teren intravilan Timișoara, proprietar fiind PANICI VIDOSAVA.

Terenul este ocupat în prezent de o casă în regim P și o anexă.

La elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, s-a ținut cont de planurile urbanistice aprobate în zonele vecine amplasamentului, și anume: PUZ - „Zona rezidențială pentru parcela nr. top. 1693/635-637/II”, str. Bujorilor nr. 11, Timișoara aprobat prin HCL nr. 128/2010; pentru schimbarea propunerii de drum din PUZ „Zona rezidențială pentru parcela nr. top. 1693/635-637/II”, str. Bujorilor nr. 11, Timișoara aprobat prin HCL nr. 128/2010, beneficiarul prezentei documentații PUZ a obținut Acordul de principiu nr. 1 din data 26.02.2016 al vecinilor afectați, așa cum i s-a solicitat prin Avizul de Oportunitate nr. 30/17.12.2015.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, se propune **parcelarea terenului în 4 loturi (lotul 1 - S teren = 1095 mp cu casă în regim P și anexă existentă, care se vor păstra, pe care se propune spațiul verde și accesul auto prin servitutea de trecere, lotul 2 – S teren = 600 mp – pe care se propune casa unifamilială în regim P + M (1E) și garaj, lotul 3 - S teren = 485 mp pe care se propune casa unifamilială și garaj, lotul 4 - S teren = 115 mp – pe care se propune teren pentru drum ce urmează a deveni domeniu public) și construirea a 2 case unifamiliale cu calcan comun în regim P+M (1E) și garaje auto (pe lotul 2 și lotul 3), conform planșei nr. U04 „Propunere Reglementări urbanistice”.**

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2016-002654/15.09.2016**.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: **maxim P+(M)1E;**
- Funcțiuni predominante: **locuințe pentru max. 2 familii și funcțiuni complementare, în regim P+2E;**
- Înălțime maximă: **$H_{\max \text{ cornișă}} = 6.50$ metri, $H_{\max} = 9.00$ metri ;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{\max} = 35\%$;**

DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=0.60$;
- 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;
- Retragera minimă față de aliniament, limita laterală stânga, limita laterală dreapta: Amplasarea cladirilor se va face conform planșei de „Reglementari urbanistice” – planșa nr. U 04/468, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse;
- Spații verzi: **min 5% spații compacte din suprafața terenului conform Deciziei de încadrare nr. 92/21.11.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**
- Circulații și accese: **acesele auto și pietonale se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002654/15.09.2016; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**
- Servituți: **se vor respecta servituțile 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 239/13.03.2017 și Avizul tehnic Aquatim nr. 5970/DT-ST/ 01.03.2017.**

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 cheltuiala beneficiarului.

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. U06 - „Propunere_Proprietate asupra terenului” 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.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si 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.

Planul Urbanistic Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, 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 “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara, având ca beneficiar pe **PANICI**



VIDOSAVA, întocmit conform Proiectului nr. **85/2015**, realizat de „NICA OVIDIU PAVEL” BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime maxim P+(M)1E, H_{\max} cornișă = 6.50 metri, H_{\max} = 9.00 metri, accesele auto și pietonale se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002654/15.09.2016**, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, procentul de ocupare al terenului **$POT_{\max}=35\%$** , coeficientul de utilizare al terenului **$CUT_{\max}=0.60$** , spații verzi și plantate: **min 5% spații compacte din suprafața terenului conform Deciziei de încadrare nr. 92/21.11.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, 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 2.295 mp**, este înscris în CF 404044 (CF vechi nr. 694 Chișoda) nr. cad. 404044 (nr. top. vechi 1852/635-637), teren intravilan Timișoara, proprietar fiind PANICI VIDOSAVA. Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă în regim P și o anexă.

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 U06 - „Propunere_Proprietate asupra terenului” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

5. După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei 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 “**Construire 2 case unifamiliale în regim P+M (1E) și garaje auto**”, str. Chișodei nr. 2, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ JURIDICĂ
Daniel VĂCĂRESCU