

UR2018-007541/15.05.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-007541/14.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire / rezidențială, cu subzone pentru locuire individuală / max. 2 familii, colectivă cu regim redus de înălțime și mixtă / locuire colectivă.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-007541/09.05.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara;**

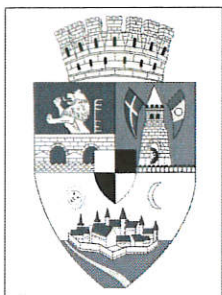
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 33/21.09.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 05/15.03.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2834 din 28.06.2017** precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 20 din 02.03.2018 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 funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, beneficiari S.C. VH URBAN HOME S.R.L., Honae Viktor, Boariu Gheorghe, Boariu Zoța-Cristina, Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana, proiectant S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Eugenia Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 12.01.2018, 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 februarie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017 – 021446/12.02.2018;

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 funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr.**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

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;

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**” str. **Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, în suprafață totală de 27.200 mp** este format din 3 parcele și este situat în partea de sud-est a Municipiului Timișoara la sud de Calea Buziașului, în intravilan, fiind accesibil din strada Dafinului.

Destinația actuală, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 – zonă propusă pentru locuințe.

Terenul reglementat, 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 „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

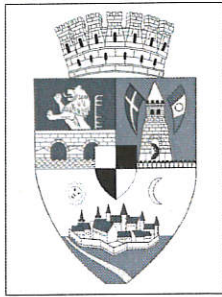
Terenul reglementat este înscris în CF nr. 444879, nr. top 444879 (nr. CF vechi 1838 Moșnița Nouă) în suprafață de 3.700 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Boariu Gheorghe, Boariu Zoia-Cristina și VH URBAN HOME SRL; CF nr. 444278, nr. cad. 444278 (nr. top vechi 513/2/b; 516/2/b/1) în suprafață de 19.211 mp, categoria de folosință - arabil, proprietari Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana și VH URBAN HOME SRL; CF nr. 405550, nr. top 405550 (nr. CF vechi 201250 nr. top 513/2/b; 516/2/b/2), în suprafață de 4.289 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Boariu Gheorghe, Boariu Zoia-Cristina și Honae Viktor.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire/ rezidențială, cu subzone pentru locuire individuală / max. 2 familii, colectivă cu regim redus de înălțime și mixtă / locuire colectivă; asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse; asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Dafinului – la sud și din strada propusă pe terenul beneficiarilor, pe direcția nord-sud, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004340/15.12.2017.

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. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004340/15.12.2017.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

Se propune structurarea terenului reglementat în suprafață totală de 27.200 mp, în două UTR-uri, astfel:

UTR 1 – Zonă predominant rezidențială/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M)

UTR 2 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc)

- Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

UTR 1- Zonă predominant rezidențială/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M)

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,6

Regim de inaltime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

UTR 2 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc)

SZ1 - Zona de locuinte colective (Lc)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

Regim de inaltime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

SZ2 - Zona de locuinte semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (Lcm)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

SZ3 - Zona de locuinte individuale / max 2 unitati pe parcelă (Li)

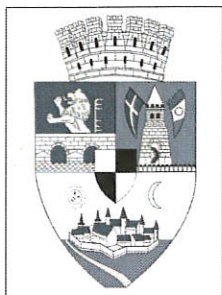
P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

Spații verzi amenajate minim 5,00 % din suprafața totală a terenului, conform Deciziei de încadrare nr. 20 din 02.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.

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;



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

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. 13.07/167/2017, planșa nr. 04 - „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 documentației PUZ și 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.

Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**” str. **Dafinului - Calea Buziașului, 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 Planului Urbanistic „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**” str. **Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara**, proprietari terenuri și beneficiari PUZ, conf. extraselor CF anexate și a declarației notariale cu Incheierea de autentificare nr. 566/25.05.2018: S.C. VH URBAN HOME S.R.L., Honae Viktor, Boariu Gheorghe, Boariu Zoița-Cristina, Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana, întocmit conform proiectului nr. 13.07/167/2017, realizat de S.C. PILOT TEAM S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

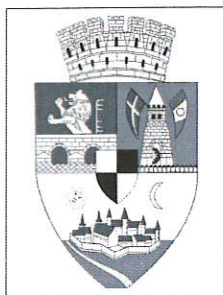
2. Se stabilesc condițiile de construire:

UTR 1 - Zonă predominant rezidențială/mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,6

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

UTR 2 - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+ P+2E+M/Er

SZ1 - Zona de locuinte colective (Lc)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

Regim de inaltime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

SZ2 - Zona de locuinte semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (Lcm)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

SZ3 - Zona de locuinte individuale / max 2 unitati pe parcelă (Li)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

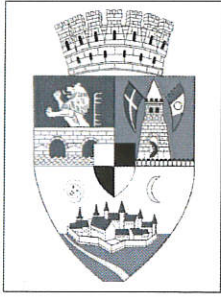
Accesele auto și pietonale conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-004340/15.12.2017.

Spații verzi amenajate minim 5,00 % din suprafața totală a terenului, conform Deciziei de încadrare nr. 20 din 02.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.

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 funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, 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 CF nr. 444879, nr. top 444879 (nr. CF vechi 1838 Moșnița Nouă) în suprafață de 3.700 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Boariu Gheorghe, Boariu Zoîța-Cristina și VH URBAN HOME SRL; CF nr. 444278, nr. cad. 444278 (nr. top vechi 513/2/b; 516/2/b/1) în suprafață de 19.211 mp, categoria de folosință - arabil, proprietari Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana și VH URBAN HOME SRL; CF nr. 405550, nr. top 405550 (nr. CF vechi 201250 nr. top 513/2/b; 516/2/b/2), în suprafață de 4.289 mp, categoria de folosință – arabil, proprietari Boariu Gheorghe, Boariu Zoîța-Cristina și Honae Viktor.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA

BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/PUD/PUZ

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

4. 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. 13.07/167/2017, planșa nr. 04 - „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. 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 rezidențială cu funcțiuni complementare” str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, 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 funcțiuni complementare”, str. Dafinului - Calea Buziașului, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.07/167/2017, proprietari terenuri și beneficiari PUZ, conf. extraselor CF anexate și a declarației notariale cu Incheierea de autentificare nr. 566/25.05.2018: S.C. VH URBAN HOME S.R.L., Boariu Gheorghe, Boariu Zoița-Cristina, Boariu Andreea-Andrada, Boariu Mădălina-Adnana, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa