

**EXPUNERE DE MOTIVE PRIVIND OPORTUNITATEA  
PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE**

**privind modificarea Plan Urbanistic Zonal nr. 104/27.03.2007  
„Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”  
extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**

**1. Descrierea situației actuale**

Zona studiată în cadrul documentației PUZ - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA este situată între Calea Torontalului- ca limita estică, str. Ovidiu Balea- ca limita sudică, calea ferată Timișoara – Arad – ca limita vestică și Parcul industrial Torontalului la limita de nord, arabil extravilan municipiul Timișoara, CF nr. 142169 –Timișoara, top A 715/1/14, S=63.300 mp și top A 713/3, S=8.200 mp, **în suprafață totală de 71.500mp**, cuprins în PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 extravilan. Regim de înălțime maxim și POT maxim conform **planșei de reglementări urbanstice cu nr. 23 A02**. Spații verzi conform legislației în vigoare. Zona studiată a evoluat în ultimii ani din zonă cu caracter agricol, în zonă destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare și în zona destinată serviciilor . Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar, odată cu dezvoltarea unor obiective economice importante în vecinătate (sediul Coca –Cola, câteva sedii ale unor firme private, Piața de gros Mehala).

Vecinătăți: terenul studiat este situat în partea de NORD-VEST a municipiului Timișoara, în extravilan și se învecinează cu: DE 715/1/8 la nord, HC-613 la vest, DE 713/4 și HC –714-5/1 la sud altă parcelă proprietate particulară ( A715/1/13) la est. Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare din nordul aeroportului utilitar, drum ce debusează din Calea Torontalului.

Documentația are ca obiect crearea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare în extravilanul municipiului Timișoara, pe parcelele identificate cu nr. A 715/1/14 și a A 713/3, poziționate în vecinătatea unor terenuri pentru care s-au elaborat documentații de urbanism pentru extindere de zone rezidențiale.

În urma aprobării prin HCL 104/27.03.2007 a PUZ – ”Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA de către elaboratorul SC Atelier TREI SRL, la comanda inițiatorului Dorin Ioan Gheorghe Popovici , acesta a produs următoarele efecte:

- terenul a fost parcelat conform PUZ, fiind împărțit în 62 de parcele individuale, din care 2 destinate pentru spații verzi,
- suprafața pentru drumuri a fost cedată Primăriei și au fost date denumiri străzilor nou create : str. Maria Dogaru, str. Petru Bandu, str. Jecza Peter, str. Corneliu Ursu, str. Alexandru Jebeleanu
- au fost amenajate drumuri temporare prin pietruire, s-au introdus utilități publice (apă, canal, curent, gaz)
- pe parcelele din cadrul PUZ s-au eliberat de către Primăria Municipiului Timișoara un număr de 13 Autorizații de Construire (AC nr. 560/26.04.2018, AC nr. 559/26.04.2018, AC nr. 635/10.05.2018, AC nr. 338/10.05.2018, AC nr. 216/27.02.2018, AC nr. 951/14.07.2015, AC nr. 1295/25.09.2017, AC nr. 984/02.08.2017, AC nr. 819/03.07.2017, AC nr. 1438/08.11.2016, AC. Nr. 944/27.07.2016, AC nr. 1666/30.10.2015, AC nr. 390/06.04.2012).

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate:**

Ulterior aprobării prin HCL 104/27.03.2007 a PUZ - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA, s-a constatat o

necorelare între partea scrisă a documentației, respectiv **Regulamentul Local de Urbanism** atașat PUZ și **planșa de reglementări urbanistice cu nr. 23 A02**, astfel:

- la pag. 20 din RLU se prevede la art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei, “**pct. a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**” - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 1,90 m pentru clădirile D+P, D+P+M sau D+ P+E+M.

- în planșa de **Reglementări Urbanistice 23 A02**, pentru **parcelele care formează vechea limită nord-estică a parcelei supusă PUZ**, respectiv **parcelele cu nr. 35,44,52,62** cu parcela A715/1/13 ( pe care a fost elaborat și aprobat PUZ Zona Rezidențială și Spații Comerciale, elaborator sc ArhinoVA srl, inițiator Buga Viorel, aprobat prin HCL 374/25.07.2006) **apare o retragere de 5 m de la limita laterală.**

Astfel, pentru parcelele nr. 35,44,52,62 distanța construcțiilor față de limita laterală apare ca 5 m în planșa Reglementări Urbanistice 23 A02 și 1,90 m în Regulament, situație ce trebuie corectată prin documentația de față.

Având în vedere că retragerea de 5 m din limita laterală pentru aceste parcele nu se justifică și poate împiedica edificarea în mod corect a acestor parcele în condiții similare cu celelalte parcele din cadrul PUZ aprobat, se propune :

**Pentru parcelele cu nr. 35, 44, 52 , 62 zona de implantare a clădirilor va avea retragerea față de limitele laterale conform RLU, respectiv Cod Civil, de 2,00 m.**

**Toți ceilalți indici urbanistici ( POT, CUT , regim înălțime etc.) rămân neschimbați.**

## **2. Alte informații**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată. pentru PUZ - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 3386 din 27.06.2005, prelungit până în 26.06.2007, Avizul Arhitectului Șef al CJT nr. 105/21.11.2006;

## **3. Concluzii**

Având în vedere prevederile legale expuse proiectul de hotărâre privind **modificare Plan Urbanistic Zonal nr. 104/27.03.2007 - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**, beneficiari **POPOVICI DORIN IOAN GHEORGHE**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

**PRIMAR  
NICOLAE ROBU**

**Pentru conformitate date tehnice  
ARHITECT ȘEF  
EMILIAN SORIN CIURARIU**

NOTĂ: Elementele de natură tehnică, de detaliu, se vor regăsi în raportul de specialitate și, dacă se impune, în nota de fundamentare.