



UR2018-007735/15.05.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-007735/14.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind **modificare Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**, prin care se propune ca **zona de implantare a clădirilor să fie retrasă față de limitele laterale conform RLU, respectiv Cod Civil, de 2,00 m, pentru parcelele din PUZ cu nr. 35, 44, 52 , 62.**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-007735/11.05.2018 privind **modificare Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**

Ținând cont de **Avizul favorabil al Arhitectului Șef al CJT nr. 105/21.11.2006**, precum și de adresa **Agenciei pentru Protecția Mediului cu nr. 4501/21.08.2006;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3386 din 27.06.2005, prelungit până în 26.06.2007;**

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației **modificare Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**,

Planul Urbanistic Zonal **„Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**, este elaborat de proiectantul SC ATELIER TREI SRL, proiect nr. 23/2005, la cererea **POPOVICI DORIN IOAN GHEORGHE**.

Zona studiată în cadrul documentației **PUZ - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”**, **Timișoara** este situată între Calea Torontalului- ca limita estica, str. Ovidiu Balea- ca limita sudica, calea ferata Timisoara – Arad – ca limita vestica si 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.**, spatii 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).



Terenul reglementat 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. Toți indicii urbanistici rămân neschimbați: regim de înălțime max. admis D+P – D+P+1E+M, POTmax = 35%, CUTmax=1,5.

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).

Ulterior aprobării prin HCL 104/27.03.2007 a **PUZ - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan Timișoara, vestul aeroportului 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 Arhivova 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.



Prin prezenta documentație privind **modificare Plan Urbanistic Zonal nr. 104/27.03.2007 - „Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - **„Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, vestul aeroportului utilitar CIOCA**, se propune **pentru parcelele din PUZ 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.**

PROPUNEM:

1. Se stabilesc modificările aduse la documentația de bază și anume: **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.) ramân neschimbați.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN