



UR2019-019744/14.01.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2019-019744/14.01.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare locuirii: drumuri, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-019744/12.12.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara**;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 10/11.05.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 35/03.10.2019**;
Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2829/13.07.2018** cu termen de valabilitate prelungit până în data de **12.07.2020**, precum și **Decizia de încadrare nr. 49 din 20.05.2019** 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 „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, beneficiari Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana, proiectant S.C. TECTONICS House S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Carmen Nicorici Calance, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 10.08.2017, 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-au înregistrat sesizări 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. UR2017-012808/04.09.2017 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-012808/13.09.2017;

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 „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. 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 „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. TECTONICS House S.R.L., proiect nr. 278/2016 la cererea beneficiarilor Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana,



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara în suprafață totală 49.723 mp este amplasat în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Buziașului – străzii Olarilor, delimitat de terenuri private la est și vest, la nord de De 1549/6, iar la sud de De 1553.

Conform PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit cu HCL 619/2018: zona industrială propusă cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, afectată de sistematizarea zonei - modernizare de trasee/deschideri de străzi. Spații verzi conform HCL nr. 62/2012.

Deoarece terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, se află în zonă cu interdicție de construire, s-a obținut Avizul nr. 50/02.08.2019 al Consiliului Județean Timiș, respectiv Avizul nr. 370/15.03.2018 al Direcției Județene pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 49.723 mp – teren înscris în CF nr. 428720, nr. cad. 428720 (nr. CF vechi 150972, nr. cad. vechi A1554/1/4) – teren intravilan neîmprejmuit, folosință actuală arabil, proprietari Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana, nu sunt înscrieri cu privire la sarcini.

Planul Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara propune dezvoltarea unei zone pentru construcții de locuințe individuale și colective mici și funcțiuni complementare locuirii, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea și amenajarea acceselor la parcelă, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rețele tehnico-edilitare în incintă, spații verzi.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005664/21.11.2019, cu respectarea legislației în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 666/05.08.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2019-010494/12.07.2019.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 35/03.10.2019 sunt următorii:

- Funcțiuni propuse: locuințe individuale și colective mici cu funcțiuni complementare locuirii, servicii;

SzLi – subzonă locuințe individuale maxim 2 unități locative/parcelă

Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maxim 2 unități locative/parcelă)

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțime maxim: P+1E+M;

H max. cornișă = 8 m; Hmax = 12 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

SzLc – subzonă locuințe colective mici, maxim 1 unitate locativă/100 mp teren



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Funcțiuni predominante: locuințe colective cu dotări și servicii compatibile (maxim 1 unitate locativă/100 mp teren)

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim: D+P+2E;

H max. cornișă = 12 m; Hmax = 16 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

SzS – subzona servicii

Funcțiuni predominante: servicii compatibile cu locuirea

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim: D+P+2E;

H max. cornișă = 12 m; Hmax = 16 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

Suprafața de spații verzi: minim 5% din suprafața totală spații verzi publice și minim 20% spații verzi amenajate pe fiecare parcelă. Se vor respecta minim suprafețele de spații verzi impuse prin Decizia Etapei de incadrare nr. 49/20.05.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

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. DT2019-005664/21.11.2019, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

S-a obținut Avizul nr. 265382/10.01.2019 al Inspectoratului de Poliție Județean Timiș care precizează că „beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza P.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliul Local prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal.”

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.).

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.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei P.U.Z. si R.L.U. 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 „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuinte colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, beneficiari Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana,, elaborat de proiectantul S.C. TECTONICS House S.R.L., proiect nr. 278/2016 care face parte integranta din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Funcțiuni propuse: locuințe individuale și colective mici cu funcțiuni complementare locuirii, servicii;

SzLi – subzonă locuințe individuale maxim 2 unități locative/parcelă

Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maxim 2 unități locative/parcelă)

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțime maxim: P+1E+M;

H max. cornișă = 8 m; Hmax = 12 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

SzLc – subzonă locuințe colective mici, maxim 1 unitate locativă/100 mp teren

Funcțiuni predominante: locuințe colective cu dotări și servicii compatibile (maxim 1 unitate locativă/100 mp teren)

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim: D+P+2E;

H max. cornișă = 12 m; Hmax = 16 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

SzS – subzona servicii

Funcțiuni predominante: servicii compatibile cu locuirea

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim: D+P+2E;

H max. cornișă = 12 m; Hmax = 16 m.

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei „Reglementări urbanistice – zonificare” nr. 03/278;

Suprafața de spații verzi: minim 5% din suprafața totală spații verzi publice și minim 20% spații verzi amenajate pe fiecare parcelă. Se vor respecta minim suprafețele de spații verzi impuse prin Decizia Etapei de incadrare nr. 49/20.05.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.
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;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005664/21.11.2019, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea 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.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona de locuințe individuale mici si locuințe colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 49.723 mp – teren înscris în CF nr. 428720, nr. cad. 428720 (nr. CF vechi 150972, nr. cad. vechi A1554/1/4) – teren intravilan neîmprejmuit, folosință actuală arabil, proprietari Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana, nu sunt înscrieri cu privire la sarcini.

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 prezentului PUZ, proiect nr. 278/2016, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.

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 „Zona de locuințe individuale mici si locuințe colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, și 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 „Zona de locuințe individuale mici si locuințe colective mici si funcțiuni complementare”, CF 428720, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. TECTONICS House S.R.L., proiect nr. 278/2016 la cererea beneficiarului beneficiarilor Sencu Adriana Cosmina și Iftimiciuc-Sencu Daciana, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA