



**SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2014-007725/29.05.2014

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe si funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2014-007725/20.05.2014, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe si funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, 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. 05/09.02.2012, Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr. 73/28.11.2013;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 764 din 05.03.2012, Certificatului de Urbanism nr. 1157 din 15.04.2013 prelungit până la 15.04.2015, precum și Avizul Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 128 din 10.01.2013;**

*Documentația PUZ “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, beneficiari SAFTESCU ECATERINA, VINCZE ȘTEFAN, STANCIU ELISABETA, proiectant S.C. STUDIO FORMA S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2013, 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. 138/2012, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 28.02.2013, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2013-001008/ 28.02.2013;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, se încadrează în **Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif prin HCL nr. 138/2012)**, 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 “**Locuințe si funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, este elaborat de proiectantul **S.C. STUDIO FORMA S.R.L.**, proiect nr. 01/2012, la cererea beneficiarilor **SAFTESCU ECATERINA, VINCZE ȘTEFAN, STANCIU ELISABETA.**



Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare”**, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepelitei, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud-vest a orașului, în cartier Freidorf.

Prin P.U.G. Timișoara acest amplasament face parte din UTR 56, pentru care a fost propusă funcțiunea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, parțial afectată de zonă de circulație feroviară și construcții aferente, parțial afectată de zonă protejată în baza normelor sanitare (**Stia de epurare**), și **pentru care beneficiarul documentației PUZ a obținut Avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA – cu condiții cu nr. 5/7/2704/25.09.2012 și nr. 5/7/1418/08.05.2014, respectiv punctul de vedere favorabil dar cu condiții din partea Aquatim SA prin Adresa cu nr. 25138/ DT-ST/02.11.2012.**

Terenul studiat pe care urmează a se realiza investiția, este delimitat astfel: la vest – parcela A 1112/3, la nord - str. Dimitrie Stan (str. Dimitrie Gruia) – macadam, la est - PUZ „Locuințe și funcțiuni complementare”, str. Ion Romanu, Timișoara, aprobat prin HCL 282/ 2005, la sud - str. Prepelitei (DE 1112/6 pamant).

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice. Pentru această documentație s-a obținut Avizul Direcției Generale Dezvoltare Regională nr. 38311/DGDR/04.06.2013, Avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Național a județului Timiș nr. 1003/14.06.2012, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. R 15001/11.11.2013.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare”**, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepelitei, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul studiat **în suprafață totală de 20.000 mp**, este înscris în C.F. vechi nr. 3566/Freidorf, nr. cad. A1112/2, nr. top 369/a/1, 369/b/1, 369/b/2/1, 370/1, teren arabil intravilan, proprietari fiind SAFTESCU ECATERINA, VINCZE ȘTEFAN, STANCIU ELISABETA.

La elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare”**, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepelitei, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, s-a ținut cont de planurile urbanistice aprobate în zonele vecine amplasamentului, și anume: PUZ **“Cartier rezidențial”**, strada Ion Românu (Veac Nou), Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 282/28.06.2005, PUD **“Locuințe și funcțiuni complementare”**, Freidorf parcela A 1114, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 146/24.04.2007, PUD **“Amplasare locuința după dezmembrare parcela - Modificare PUZ”**, strada **Ioan Romanu (Veac Nou), Timișoara**, aprobat prin H.C.L. nr. 465/28.10.2008.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **“Locuințe și funcțiuni complementare”**, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepelitei, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, se propune dezvoltarea zonei prin lotizare după o trama stradală rectangulară cu prospecte pentru strazile interioare de 12 m, a unui număr de 30 loturi astfel: 26 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, a 2 loturi prevăzute pentru zonă verde și a două loturi prevăzute pentru funcțiuni complementare (dotări și servicii). Terenul studiat pe care urmează a se realiza investiția este liber de construcții.

Accesul auto și pietonal la parcele, **se va asigura din str. Prepelitei, respectiv din str. Dimitrie Stan (str. Dumitru Gruia) din drumul nou propus prin PUZ** (pentru care s-a prevăzut un profil stradal de 12 m), conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2012-001326/21.06.2012.



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. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 107/2014.

Indicii propuși prin documentație sunt:

- **pt locuințe individuale**

Regim de înălțime max P+2E

Hmax cornișă = 9 m

CUT max = 0,98

POT max = 35 %

- **pt dotari și servicii**

Regim de înălțime max P+2E

Hmax cornișă = 9 m

CUT max = 1,2

POT max = 40 %;

Spații verzi și plantate - min 5% - conform Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 128 din 10.01.2013.

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 cheltuiela beneficiarului.

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice și doar după ce beneficiarul documentației PUZ, va înscrie în CF, condițiile impuse prin Adresa Aquatim nr. 25138/DT-ST/02.11.2012**, cu privire la zona de protecție sanitară față de Stația de epurare a municipiului Timișoara.

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.).

Planul Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate până la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe și funcțiuni complementare**”, zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeleței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, având ca beneficiari pe SAFTESCU ECATERINA, VINCZE ȘTEFAN, STANCIU ELISABETA, întocmit conform Proiectului nr. 01/2012, realizat de S.C. STUDIO FORMA S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime de max. P+2E, H max cornișă = 9m, acces auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2012-001326/21.06.2012, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT propus de max 35 %, coeficientul de utilizare al terenului CUT propus de max 0,98 (pentru locuințe individuale), respectiv procentul de ocupare al terenului POT propus de max 40 %, coeficientul de



utilizare al terenului CUT propus de max 1,2 (**pentru dotari si servicii**), spații verzi si plantate - min 5% - conform Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 128 din 10.01.2013;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal "**Locuințe si funcțiuni complementare**", zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeliței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara si va avea perioada de valabilitate pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul studiat **în suprafață totală de 20.000 mp**, este inscris in C.F. vechi nr. 3566/Freidorf, nr. cad. A1112/2, nr. top 369/a/1,369/b/1,369/b/2/1,370/1, teren arabil intravilan, proprietari fiind SAFTESCU ECATERINA, VINCZE ȘTEFAN, STANCIU ELISABETA.

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal "**Locuințe si funcțiuni complementare**", zona Freidorf, între str. Dumitru Gruia și str. Prepeliței, CF nr. 423933, nr. cad. A 1112/2, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism;

5. Autorizatia de Construire se va putea elibera **doar dupa ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice și doar dupa ce beneficiarul documentației PUZ, va înscrie în CF, condițiile impuse prin Adresa Aquatim S.A. nr. 25138/DT-ST/02.11.2012**, cu privire la zona de protecție sanitară față de Stația de epurare a municipiului Timișoara.

SECRETAR
IOAN COJOCARI

ARHITECT SEF
Ciprian Silviu CADARIU

ȘEF BIROU
Gabriela GHILEZAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

AVIZAT JURIDIC,