

UR2019-010597/28.06.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-010597/28.06.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, CF nr. 430926 Timișoara** prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-010597/28.06.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara;

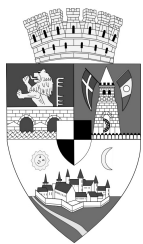
Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 49/04.10.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 14/06.06.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2775/10.07.2018 prelungit până la data de 09.07.2020, Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 33/03.06.2019, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 3887-1177/26.03.2019, precum și Decizia de încadrare nr. 23/12.03.2019 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 „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA Viorel și Buga Laura, proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Cătălina Maria C. BOCAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.11.2018, 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, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la această documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019 – 018551/27.12.2018.

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 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 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.



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

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 350/2018, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara în suprafață totală de 28700 mp este amplasat în partea de nord-vest a orașului, la vest de Calea Torontalului (DN6) – într-o zonă cu caracter nedefinit, terenurile fiind afectate de canal.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află extravilanul localității, motiv pentru care s-a obținut **Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 33/03.06.2019** și **Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 3887-1177/26.03.2019**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 28700 mp, teren extravilan, înscris în: CF nr. 430926 – Timișoara (CF vechi 134166), cu nr. cadastral 430926 (nr. cad. vechi A 732/1/31) $S_{\text{teren}} = 28700 \text{ m}^2$ proprietari Buga Viorel și Buga Laura.

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

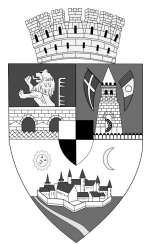
Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-000084/17.01.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 1086/07.12.2018** și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 14 din 06.06.2019, sunt următorii:

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă):

- regim de construire: izolat sau cuplat pe parcelele 1-24;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative) și funcțiuni compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime: (S/D)+P+1E+M/Er;
- $H_{\text{maxcornișă}} = 9\text{m}$, $H_{\text{maxcoamă}} = 12\text{m}$;
- $POT_{\text{max}} = 35 \%$;
- $CUT_{\text{max}} = 0,90$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02



Lc- ZONĂ MIXTĂ

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 4 apartamente/parcelă) cu SERVICII LA PARTER – parcelele 25, 26 și 27:

- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum patru unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+1E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}}=9\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}}=12\text{m}$
- $POT_{\max} = 40 \%$;
- $CUT_{\max} = 1,6$; $CUT_{\min}=0,8$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02.

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 6 apartamente/parcelă) CU SERVICII LA PARTER – parcelele 28 și 29

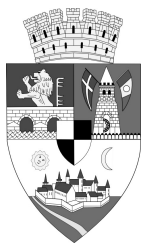
- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum șase unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+2E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}}=12\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}}=16\text{m}$;
- $POT_{\max} = 40 \%$;
- $CUT_{\max} = 1,6$; $CUT_{\min}=0,8$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02.

ZONĂ DOTĂRI, SERVICII – parcela 30

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+2E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}}=12\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}}=16\text{m}$;
- $POT_{\max} = 40\%$;
- $CUT_{\max} = 1,6$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02

Sz V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

- funcțiuni predominante: spații verzi amenajate;
- Regim de înălțime: P
- $H_{\max} = 5\text{m}$;
- $POT_{\max} = 5 \%$;
- $CUT_{\max} = 0,10$.



Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 23/12.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 10,52%. Suprafața de spatii verzi va fi amenajată și întreținută.

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".

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: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-000084/17.01.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

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.

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 acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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.

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara în suprafață totală de 28700 mp, 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 Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara în suprafață totală de 28700 mp, proprietari Buga Viorel și Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA, elaborat de proiectantul proiectantul S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 350/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă):

- regim de construire: izolat sau cuplat pe parcelele 1-24;



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

- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative) și funcțiuni compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime: (S/D)+P+1E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}} = 9\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}} = 12\text{m}$;
- $\text{POT}_{\max} = 35\%$;
- $\text{CUT}_{\max} = 0,90$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02

Lc- ZONĂ MIXTĂ

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 4 apartamente/parcelă) cu SERVICII LA PARTER – parcelele 25, 26 și 27:

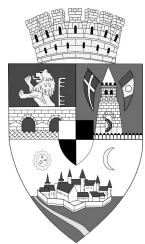
- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum patru unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+1E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}} = 9\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}} = 12\text{m}$
- $\text{POT}_{\max} = 40\%$;
- $\text{CUT}_{\max} = 1,6$; $\text{CUT}_{\min} = 0,8$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02.

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI (maximum 6 apartamente/parcelă) CU SERVICII LA PARTER – parcelele 28 și 29

- regim de construire: izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum șase unități locative pe parcelă) și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+2E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}} = 12\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}} = 16\text{m}$;
- $\text{POT}_{\max} = 40\%$;
- $\text{CUT}_{\max} = 1,6$; $\text{CUT}_{\min} = 0,8$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02.

ZONĂ DOTĂRI, SERVICII – parcela 30

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea;
- Regim de înălțime: (S/D)+P+2E+M/Er;
- $H_{\max\text{cornișă}} = 12\text{m}$, $H_{\max\text{coamă}} = 16\text{m}$;
- $\text{POT}_{\max} = 40\%$;
- $\text{CUT}_{\max} = 1,6$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „PLAN - REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U02



Sz V – SUBZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

- funcțiuni predominante: spații verzi amenajate;
- Regim de înălțime: P
- $H_{\max} = 5\text{m}$;
- $POT_{\max} = 5\%$;
- $CUT_{\max} = 0,10$.

Spații verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 23/10.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 10.52%. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

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".

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. DT2019-000084/17.01.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din 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 „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara în suprafață totală de 28700 mp, 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 în suprafață totală de 28700 mp, teren extravilan, înscris în: CF nr. 430926 – Timișoara (CF vechi 134166), cu nr. cadastral 430926 (nr. cad. vechi A 732/1/31) $S_{\text{teren}} = 28700\text{ m}^2$ proprietari Buga Laura, Buga Viorel,.

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. 350/2018, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.



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

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan municipiul Timișoara, zona Metro II, județul Timiș, CF nr. 430926 Timișoara, elaborat de proiectantul proiectantului S.C. Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 350/2018, proprietari Buga Viorel, Buga Laura, beneficiari BUGA VIOREL si BUGA LAURA, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN

Red/dact – M.M.