

UR2017-016250/16.10.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. SC2017-016250/..... a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-013894/25.08.2017, completată cu nr. de înregistrare nr. UR2017-016250/03.10.2017, UR2017-016890/11.10.2017 și UR2017-017111/16.10.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara;

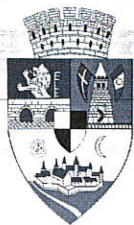
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 21/10.11.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 15/27.07.2017;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2989 din 15.07.2016 prelungit pana la 14.07.2018, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 51 din 28.06.2017 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 "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara, beneficiari Vereșca Ioan, Stepanescu Lucian Ilie, Faur Florin, Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana, proiectant B.I.A. Falniță Carmen Iuliana, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 08 februarie 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. 43/2016, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în martie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-001358/29.03.2017;

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 si amenajare a teritoriului, **documentația PUZ "Dezvoltare zonă**



rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, 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 “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, este elaborat de proiectantul B.I.A. Falniță Carmen Iuliana, proiect nr. P/01/2017, la cererea beneficiarilor Vereșca Ioan, Stepanescu Lucian Ilie, Faur Florin, Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana.

Zona studiată în cadrul documentației PUZ “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, este situată în partea de sud, sud-est „Zona Plopi Sud – Timișoara” aprobat cu HCL 35/2002, cu funcțiunea de zonă propusă unități agricole, spații verzi/ agrement.

Vecinătăți: terenul studiat este învecinat la nord cu str. Nicolae Ghimboase, fostă De 1676/12, la est și vest parcele private, la sud De 1677 limitrof cu HCn 1563.

Zona studiată, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, este înscris în CF nr. 400309 nr. topografic 400309 (nr. CF vechi 149889, nr. cadastral vechi A1676/1/3/1) în suprafață de 9000 mp, arabil intravilan extins, proprietari Vereșca Ioan și Stepanescu Lucian Ilie; CF nr. 427887 nr. topografic 427887 (nr. CF vechi 140394, nr. cadastral vechi A1676/1/4) în suprafață de 25300 mp, arabil intravilan extins, conform Adeverinței emise de Biroul Banca de Date Urbană nr. UR2017-015867/10.10.2017, proprietar Faur Florin; CF nr. 432431 nr. topografic 432431 în suprafață de 35800, arabil intravilan extins, conform Adeverinței emise de Biroul Banca de Date Urbană nr. UR2017-015867/10.10.2017, proprietari Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana; CF nr. 409932, nr. topografic 409932 (nr. CF vechi 200567, nr. cadastral vechi 50191), în suprafață de 2500 mp, curți-construcții intravilan, proprietar Vereșca Ioan.

Planul Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Nicolae Ghimboase; se propune realizarea aleilor pietonale și a drumurilor de acces în zonă conform legislației în vigoare.

Parcelele sunt traversate de “Drumului Boilor” – DC149 – care face legătura dintre Timișoara și comuna Moșnița - se va respecta traseul și prospectul “Drumului Boilor” – DC149 în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003462/12.10.2017 și planșei nr. 4 „Plan ansamblu” anexa la acest aviz și conform planșei nr. 3 „Reglementări urbanistice”;



Precizăm că pentru amenajarea viitorului drum de legătură între Calea Moșniței și DC149 s-au emis următoarele Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara:

HOTĂRÂREA NR. 388 din 22.09.2015 privind aprobarea „Studiului de Fezabilitate Amenajare Drum de legătură între Calea Moșniței și DC 149”.

HOTĂRÂREA NR. 290 din data: 25.06.2015 privind aprobarea traseului drumului aferent obiectivului de investiție „Amenajare drum de legătură între Calea Moșniței și DC149”

HOTĂRÂREA NR. 26 din data: 25.01.2017 pentru demararea procedurilor privind acceptarea donațiilor proprietarilor de terenuri pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare drum de legătură între Calea Moșniței și DC149"

HOTĂRÂREA NR. 241 din data: 27.06.2017 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 26/25.01.2017 pentru demararea procedurilor privind acceptarea donațiilor proprietarilor de terenuri pentru realizarea obiectivului de investiții "Amenajare drum de legătură între Calea Moșniței și DC149"

Având în vedere HCL-urile numite mai sus, Planul de Acțiune înregistrat cu nr. UR2017-016250/03.10.2017, beneficiarii și inițiatorii documentației Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, Vereșca Ioan, Stepanescu Lucian Ilie, Faur Florin, Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana au demarat acțiunea de donare a terenurilor afectate de drumul DC149, conform adresei Serviciului Juridic nr. SC2017-28247/12.10.2017, atașată documentației.

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. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003462/12.10.2017.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:

-Funcțiuni predominante: **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare;**

Terenul a fost împărțit în 3 UTR-uri funcționale:

Uliu – locuințe individuale cu regim mic de înălțime

DS – funcțiuni complementare (dotări și servicii)

V – zonă verde amenajată

Locuințe individuale cu regim mic de înălțime UTR - Uliu:

- Regim de construire: maxim $H_{max} = S+P+1E+Er/ M$;

H maxim cornișă = 8,0 m;

H maxim coamă = 12 m;

- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 35%**;

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 0,9**;

Funcțiuni complementare UTR DS:

- Regim de construire: maxim $H_{max} = S+P+2E+M/Er$

H maxim cornișă = 10,5 m;

H maxim = 14 m;



- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,4$;

Zona verde UTR V

- Funcțiunea dominantă este de spații verzi
- Loturile 26, 29, 42 și 77 – loturi de spații verzi
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje

Spații verzi minim 11,26 % - conform Deciziei de încadrare nr. 51/28.06.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută

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;

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 cheltuiela 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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera **doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, înregistrat cu nr. UR2017-016250/03.10.2017** – care face parte din prezenta documentație de urbanism.

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.

Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, 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 “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit”, zona Plopi Sud, Timișoara, având ca beneficiari pe Vereșca Ioan, Stepanescu Lucian Ilie, Faur Florin, Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana, întocmit conform proiectului nr.



P/01/2017, realizat de B.I.A. Falniță Carmen Iuliana, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regimul de înălțime de maxim = $S+P+1E+Er/M$, H maxim cornișă = 8,0 m; H maxim coamă = 12 m pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime; regimul de înălțime de maxim $H_{max} = S+P+2E+M/Er$, H maxim cornișă = 10,5 m, H maxim = 14 m pentru funcțiuni complementare; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. nr. DT2017-000981 /06.04.2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari; procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 35\%$ pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, procentul de ocupare al terenului $POT_{max} = 40\%$ funcțiuni complementare; coeficientul de utilizare al terenului $CUT_{max} = 0,9$ pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului $CUT_{max} = 1,4$ pentru funcțiuni complementare. Spații verzi minim 11,26 % - conform Deciziei de încadrare nr. 51/28.06.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

Se va respecta traseul și prospectul "Drumului Boilor" – DC149 în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003462/12.10.2017 și planșei nr. 4 „Plan ansamblu” anexă la acest aviz și conform planșei nr. 3 „Reglementări urbanistice”;

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 "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara, 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 înscris în CF nr. 400309 nr. topografic 400309 (nr. CF vechi 149889, nr. cadastral vechi A1676/1/3/1) în suprafață de 9000 mp, arabil intravilan extins, proprietari Vereșca Ioan și Stepanescu Lucian Ilie; CF nr. 427887 nr. topografic 427887 (nr. CF vechi 140394, nr. cadastral vechi A1676/1/4) în suprafață de 25300 mp, arabil intravilan extins, conform Adeverinței emise de Biroul Banca de Date Urbană nr. UR2017-015867/10.10.2017, proprietar Faur Florin; CF nr. 432431 nr. topografic 432431 în suprafață de 35800, arabil intravilan extins, conform Adeverinței emise de Biroul Banca de Date Urbană nr. UR2017-015867/10.10.2017, proprietari Abel Francisc Iosif și Abel Iuliana; CF nr. 409932, nr. topografic 409932 (nr. CF vechi 200567, nr. cadastral vechi 50191), în suprafață de 2500 mp, curți-construcții intravilan, proprietar Vereșca Ioan.

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 Proiectului nr. P/01/2017, planșa nr. 6 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat înregistrat cu nr. UR2017-016250/03.10.2017 – care face parte din prezenta documentație de urbanism.



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 "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa