



UR2019-011477/18.07.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru – „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-011477/18.07.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862** prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone cu parcele destinate construcției de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-011477/12.07.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 53/04.10.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 18/18.06.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2158/25.05.2018 prelungit pana la data de 24.05.2020**, precum și **Decizia etapei de încadrare nr. 50/20.05.2019 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862, beneficiar Toth Gheorghe (prin împuternicit Todor Ioan conform Procurii speciale nr. 3034/09.05.2018 întocmită la Societatea Profesională Notarială „ROMANU”), proiectant BIA EMILIA DUMITRELE, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Emilia Dumitrele, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 06.02.2019, 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 aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019 – 001132/18.03.2019.

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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 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.



Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862, este elaborat de proiectantul BIA EMILIA DUMITRELE, proiect nr. 94/2018, proprietar terenuri și beneficiar TOTH GHEORGHE, initiator TODOR IOAN conform Procurii speciale nr. 3034/09.05.2018 întocmită la Societatea Profesională Notarială „ROMANU”.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2002 „Plopi Sud” preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017, terenul se afla într-o zonă propusă pentru unități agricole și locuire, terenuri situate în proximitatea Canalului Bega, afectate de canal, de zona de protecție a conductei de gaz și a liniilor electrice aeriene și posibil afectate de sistematizarea zonei. este amplasat în partea de sud-vest a orașului.

Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 este delimitat la nord de Canalul Bega, la est și la sud limita teritoriului administrativ a municipiului Timișoara, la vest Canalul Hcn 1512.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 20800.00 mp, teren intravilan, este înscris în:

- **CF nr. 442863** (CF vechi 143655), cu nr. cadastral 442863 (nr. cad. vechi A 1696/3) $S_{\text{teren}} = 18.650 \text{ m}^2$ proprietar TOTH GHEORGHE;
- **CF nr. 442862** (CF vechi 143655), cu nr. cadastral 442862 (nr. cad. vechi A 1696/1) $S_{\text{teren}} = 2.150 \text{ m}^2$ proprietar TOTH GHEORGHE;

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 propune **dezvoltarea unei zone cu parcele destinate construcției de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.**

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. DT2019-002745/21.02.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipeare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 1098/11.12.2018** și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 18 din 18.06.2019, sunt următorii:

Subzona de locuințe individuale de tip izolat, cuplat, duplex cu funcțiuni complementare, cu funcțiune predominantă: clădiri de locuit în sistem individual (maxim două unități locative pe parcelă)

- Regim de construire: izolat sau cuplat, duplex:

POT_{max}=35%;

CUT=1,05;



Regim de înălțime maxim: = P+1E+M;

Hmax cornișă = 8,00 m;

Hmax coamă = 10,50 m

Subzona de dotări și servicii publice, cu funcțiuni predominante: clădiri pentru comerț, servicii, birouri, complex sportiv, hotel, locuințe de închiriat, apartamente de serviciu:

POTmax=40%

CUT=1,60,

Regim de înălțime maxim: = P+2E+M

Hmax cornișă = 12,00 m

Hmax coamă = 14,00 m

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 02.

Spații verzi conform HCL 62/2012, suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse minim 5.82% din suprafața reglementată și 40% zonă verde pe parcelă conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 50 din 20.05.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării, proiect nr. 94/2018;

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. DT2019-002745/21.02.2019; 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, conform planșei nr. 04 - „Proprietate asupra terenurilor”, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 în suprafață totală de 20.800 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 în suprafață totală de 20800 mp, este elaborat de proiectantul BIA EMILIA DUMITRELE, proiect nr. 94/2018, proprietar terenuri și beneficiar TOTH GHEORGHE, initiator TODOR IOAN conform Procurii speciale nr. 3034/09.05.2018 întocmită la Societatea Profesională Notarială „ROMANU”, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 18 din 18.06.2019, sunt următorii:

Subzona de locuințe individuale de tip izolat, cuplat, duplex cu funcțiuni complementare, cu funcțiune predominantă: clădiri de locuit în sistem individual (maxim două unități locative pe parcelă)

- Regim de construire: izolat sau cuplat, duplex:

POT_{max}=35%;

CUT=1,05;

Regim de înălțime maxim: = P+1E+M;

H_{max} cornișă = 8,00 m;

H_{max} coamă = 10,50 m

Subzona de dotări și servicii publice, cu funcțiuni predominante: clădiri pentru comerț, servicii, birouri, complex sportiv, hotel, locuințe de închiriat, apartamente de serviciu:

POT_{max}=40%

CUT=1,60,

Regim de înălțime maxim: = P+2E+M

H_{max} cornișă = 12,00 m

H_{max} coamă = 14,00 m

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 02.

Spații verzi conform HCL 62/2012, suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse minim 5.82% din suprafața reglementată și 40% zonă verde pe parcelă conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 50 din 20.05.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării, proiect nr. 94/2018;

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. DT2019-002745/21.02.2019; 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr.



1098/11.12.2018 și conform Planului de Acțiune asumat.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 în suprafață totală de 20000 mp, elaborat de proiectantul BIA EMILIA DUMITRELE, proiect nr. 94/2018, proprietar terenuri și beneficiar TOTH GHEORGHE, initiator TODOR IOAN conform Procurii speciale nr. 3034/09.05.2018 întocmită la Societatea Profesională Notarială „ROMANU”, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, 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 în suprafață totală de 20800.00 mp, teren intravilan, este înscris în: CF nr. 442863 (CF vechi 143655), cu nr. cadastral 442863 (nr. cad. vechi A 1696/3) $S_{teren} = 18.650 \text{ m}^2$ proprietar TOTH GHEORGHE, și CF nr. 442862 (CF vechi 143655), cu nr. cadastral 442862 (nr. cad. vechi A 1696/1) $S_{teren} = 2.150 \text{ m}^2$ proprietar TOTH GHEORGHE;

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 plansei „Proprietatea asupra terenurilor” – **plansa 04, din proiect nr. 94/2018, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 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 „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, intravilan Timișoara, zona Plopi Sud, CF 442863, CF 442862 în suprafață totală de 20000 mp, este elaborat de proiectantul BIA EMILIA DUMITRELE, proiect nr. 94/2018, proprietar terenuri și beneficiar TOTH GHEORGHE, initiator TODOR IOAN conform Procurii speciale nr. 3034/09.05.2018 întocmită la Societatea Profesională Notarială „ROMANU”, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA