



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

COMPARTIMENT AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

**SE APROBA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2017-000314/ 18.01.2017

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Zona locuințe și funcțiuni complementare”**, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF nr. 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-000314/ 13.01.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Zona locuințe și funcțiuni complementare”**, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), 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. 07/ 19.03.2015, Avizul favorabil al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului de Urbanism nr. 03/ 10.03.2016, Avizul C.J. Timiș nr. 35/ 10.10.2016, Avizul de Principiu al A.A.C. Române nr. 30048 / 972/ 29 noiembrie 2016;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1304 din 06.04.2015 prelungit pana la data de 05.04.2017, precum și Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin Decizia de încadrare nr. 16/ 14.03.2016;**

Documentația PUZ „Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, beneficiari Todea Dorina și Todea Gheorghe, proiectant S.C. ATELIER CAAD S.R.L, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna mai 2015, 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, pe perioada căreia s-au formulat sugestii și obiecții din partea unui vecin cu privire la drumul de acces din Calea Torontalului, prin adresa nr. WW2015-001061/ 20.05.2015, transmisă pe mail-ul dezvoltareurbana@primariatm.ro, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 18.06.2015, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2015-5840/18.06.2015;;

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/29.07.2016, 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 „Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), 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 transparenta decizionala în administrația publică;

Având în vedere obiecțiunile referitoare la drumul de acces din Calea Torontalului formulate de dl. Cătălin Chitu, inițiatorul Planului Urbanistic Zonal „Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. RU2015 - 000253/02.06.2015. După transmiterea răspunsului, nu s-au mai înregistrat alte obiecții.

Planul Urbanistic Zonal „Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, este elaborat de proiectantul Atelier CAAD S.R.L., proiect nr. 272/2015, la cererea beneficiarilor **Todea Dorina și Todea Gheorghe**.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga față de Calea Torontalului, DN6, Timișoara – Sânnicolau Mare. Vecinătățile amplasamentului sunt: la nord-vest drumul de exploatare DE715/1/8 (str. Maria Dogaru) și parcele private în PUZ aprobat, la sud-est canalul Hcn 714, la nord-est drumul de exploatare DE 712/1 și parcele private în PUZ aprobat cu HCL nr.374/25.07.2006, la sud-vest parcele private în PUZ aprobat cu HCL nr. 374/25.07.2006. Suprafața terenului este de 10.000 mp.

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 “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), 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 C.F. nr. 438943, nr. cad. 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), teren extravilan în suprafață de 10.000 mp, proprietari Todea Dorina, cotă actuală 1/2 și Todea Gheorghe cotă actuală 1/2, și se afla sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014.

Planul Urbanistic Zonal “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, propune pentru acest teren o zonă rezidențială cu dotări și servicii publice, cu regim de înălțime maxim de S/D+P+E+Er/M.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director și PUZ-urile avizate ulterior.

Accesul pe parcela se poate face din DE 715/1/8, iar accesul la fiecare parcela se va realiza dintr-un drum cu profil stradal de 12 metri, propus prin documentația de urbanism alăturată, aprobată prin HCL 374/2006, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2015-0002851 / 05.11.2015.

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. 107/2014.

**Indicii propuși prin documentație:****- pentru loturile 1 – 11**

POT max = 35 %;

CUT max = 0.9;

Regim de înălțime max (S/D)+P+1E+Er/M;

H max = 17.00 m;

H cornisa = 12.00 m;

Retragere minima fata de aliniament 6,00m, retrageri minime fata de limitele laterale conform plansei „Reglementari urbanistice”, retrageri minime fata de limitele posterioare minim 10,00

Spațiile verzi și plantate se vor asigura pe lotul nr. 12, reprezentând min 10.02 % din suprafata de teren reglementată prin PUZ (conform Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin Decizia de încadrare nr. 16/14.03.2016)

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 cheltuiala beneficiarilor.

Autorizația de Construire se va putea emite **doar după ce suprafețele de teren afectate de dezvoltarea tramei stradale, vor fi trecute în domeniu public**. Conform Avizului Consiliului Județean Timis cu nr. 35/10.10.2016, se conditioneaza autorizarea construirii obiectivelor dupa realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor”.

Terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara prin grija beneficiarului si va fi impozitat conform zonei D de impozitare.

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.

Planul Urbanistic Zonal “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), 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 “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, având ca beneficiari **Todea Dorina și Todea Gheorghe**, întocmit conform proiectului nr. 272/ 2015, realizat de **S.C. ATELIER CAAD S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



2. Se stabilesc condițiile de construire - pentru loturile 1 – 11: regimul de înălțime de max. (S/D)+P+E+Er/M, H max = 17.00 m, H cornișă = 12.00 m, accese auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2015-0002851/ 05.11.2015, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT de max 35 %, coeficientul de utilizare al terenului CUT max de 0.9. Spațiile verzi și plantate se vor asigura pe lotul nr. 12, reprezentând min 10.02 % din suprafața de teren reglementată prin PUZ (conform Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin Decizia de încadrare nr. 16/14.03.2016);

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), 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 C.F. nr. 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), teren extravilan în suprafață de 10.000 mp, proprietari Todea Dorina cotă actuală 1/2 și Todea Gheorghe cotă actuală 1/2, și se afla sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014.

4. Autorizația de Construire se va putea emite doar după ce suprafețele de teren afectate de dezvoltarea tramei stradale, vor fi trecute în domeniu public. Conform Avizului Consiliului Județean Timis cu nr. 35/10.10.2016, se condiționează autorizarea construirii obiectivelor după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „Proprietatea asupra terenurilor”.

5. Terenul va fi introdus în intravilanul municipiului Timișoara prin grija beneficiarului și va fi impozitat conform zonei D de impozitare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “Zona locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Zona Torontal - Metro 2, CF 438943, nr. cad 438943 (nr. cad. vechi A715/1/10), Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ
JURIDICĂ
Daniel VĂCĂRESCU