

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, Calea Torontalului

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, a Planului Urbanistic Zonal cu caracter director Timișoara - Nord aprobat prin HCL 325/2005 și a Planului Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială și spații comerciale” Calea Torontalului, extravilanul municipiului Timișoara aprobat prin HCL 374/2006;

Având în vedere documentația înregistrată la noi cu numărul U22006-005257 din 25.09.2006 prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal “Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, Calea Torontalului;

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism numărul 2398/12.05.2005, care are prelungită valabilitatea până în data de 11.05.2007;

Având în vedere Avizul Consiliului Județean nr. 72 din 14.09.2006;

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic Zonal “Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, Calea Torontalului;

Documentația a fost inițiată la cererea beneficiarilor Leușca Mihai și soția Leușca Marcela, Miloi Gheorghe și soția Miloi Daniela Carla și Zbegan Gheorghe jr. și elaborată de S.C. Atelier TREI S.R.L., proiect nr. 24/2005.

Terenul studiat în cadrul PUZ este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a localității Timișoara, pe partea stângă a DN6 - Calea Torontalului în dreptul poziției Km. 562+285, între AVIASAN la est și METRO II la nord în profunzimea terenului. Destinația actuală a amplasamentului este de zonă agricolă, prevăzută a fi zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, prin PUZ-ul cu caracter director Timișoara Nord;

Suprafața totală studiată în cadrul P.U.Z. este de 26300 mp și este înscrisă în CF 139084 Timișoara, nr. topo A 698/2/4/1 – arabil extravilan în suprafață de 10000 mp, proprietari LEUSCA MIHAI, LEUSCA MARCELA, MILOI GHEORGHE, MILOI DANIELA CARLA și CF 136556 Timișoara, nr. topo A 698/2/4/2/1 – arabil extravilan în suprafață de 16300 mp, proprietar ZBEGAN GHEORGHE jr.

Prin prezenta documentație se propune sistematizarea zonei studiate, crearea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare zonei de locuit. Astfel, se propune lotizarea terenului într-un număr de 29 de parcele, din care patru parcele (8, 9, 10, 11) amplasate în intersecția creată de artera principală și drumul de deservire a parcelelor, vor fi destinate funcțiunii de servicii și comerț. Pe restul de 25 de parcele se propun locuințe în regim individual sau cuplat, cu un regim maxim de înălțime de D+P+1E+M

Amplasarea construcțiilor pe parcela va respecta Codul Civil și RLU aferent PUG Timișoara.

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal Director Timișoara Nord aprobat, parcela studiată va fi străbătută în zona sa mediană de o arteră majoră (profil transversal de 26,0 m) propusă cu posibilități de transport în comun, care face legătura cu Calea Torontalului.

Perpendicular pe această arteră se va prevedea un drum de deservire a parcelelor care în extremitatea nordică se va finaliza într-o fundatură; având în vedere faptul că pe această limită

există canalul de desecare HC 695, iar în extremitatea sudică va debusa în traseul drumului de exploatare De 698/2/2 - 4m ce se propune a fi modernizat.

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la sud de un drum de exploatare De 698/2/2 - 4m ce se propune a fi modernizat.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de locuințe, se propune amenajarea unei rețele de străzi cu caracter de deservire locală, dispuse rectangular și racordate la rețeaua stradală prevăzută în planurile urbanistice limitrofe. Drumurile noi create vor deveni domeniul public, conform Declarațiilor Notariale nr. 1518 din 04.07.2006 și 1519 din 04.07.2006.

Dupa aprobarea documentatiei de PUD terenul va trece din zona D de impozitare, în zona B de impozitare.

Indicii de constructibilitate propuși sunt:

Regim de înălțime propus = D+P+1E+M

Pentru zona de locuințe individuale

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,5

Pentru zona de funcțiuni complementare

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice. Branșarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor acestei documentații.

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 “Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare” extravilan Timișoara, Calea Torontalului, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel Borza

DIRECTOR,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

CONSILIER,
Ing. Sorina Popa

AVIZAT JURIDIC,
Jr. Mirela Lasuschevici

red./dact. S.P., 2 ex.