

REFERAT
privind avizarea
Planului Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei
– str. Bobâlna, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere documentația înregistrată la noi cu nr. U22003-007337/05.12.2003, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei – str. Bobâlna, Timișoara.**

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 1361 din 09.04.2003.**

Propunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației **Plan Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei – str. Bobâlna, Timișoara.**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, **MOTI IGLICA** și **MOTI ILIE**, și elaborată de **S.C. TEHNIC-PROJECT S.R.L., proiect nr. 00176/2002.**

În conformitate cu PUG Timișoara zona este cuprinsă în intravilanul municipiului Timișoara, încadrată în UTR 32, având destinația de zonă de locuințe, funcțiuni complementare, spații verzi și cu o porțiune din zonă fiind în interdicție temporară de construire, dictată de traseul Inelului IV – str. Bobâlna al Municipiului Timișoara.

Terenul studiat în cadrul PUZ se afla situat în zona de nord-est a municipiului Timișoara, într-o zonă limitrofă a orașului, integrat între două cartiere ale orașului: Fabric și Ghiroda Nouă. Amplasamentul este delimitat la nord de PUZ str. Bobâlna – Calea Ghirodei I (aprobat de Consiliul Local al Municipiului Timișoara prin H.C.L. nr. 62/2002), la est de str. Bobâlna și zona de locuit a cartierului Ghiroda Nouă, la sud un teritoriu proprietate privată ce cuprinde și o pescărie, la vest Cimitirul Parohial Ghiroda Nouă și zona de locuințe existente.

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z., în număr de 57, au suprafața totală de **4,12 hectare** și sunt proprietate privată.

Prin documentația prezentată se propune pe parcelele libere, realizarea unei lotizări în vederea construirii de locuințe individuale, în regim de înălțime P, P+1, P+2, cu regim de aliniere retras față de aliniamentul stradal, și, ca funcțiuni complementare comerț, alimentație publică, servicii. Se vor realiza clădiri cuplate sau clădiri independente, conform regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. Suprafața loturilor variază între 410 – 488 mp. Frontul stradal al loturilor parcelate are lățimea 13 – 14m, fiind delimitate la un capăt de viitoarea stradă și în partea opusă de lotul situat în strada paralelă.

Planul Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei – str. Bobâlna, Timișoara se va aviza cu respectarea următoarelor condiții:

- Având în vedere că parcelele 44 – 57 sunt afectate de către liniile electrice, propunem ca această suprafață de teren să fie zonă verde. Prin propunerea analizată în cadrul P.U.Z.-ului se modifică poziționarea zonei verzi prevăzute în P.U.G., Această modificare se face cu avizul favorabil eliberat de Agenția de Protecție a Mediului nr.5028/03.12.2003. Susținem această propunere cu scopul de a se menține spațiile verzi aferente zonei de locuințe propuse, conform celor menționate mai sus.
- Parcelele 26 și 29 vor avea regim special, cu posibilitatea de construire în spatele parcelei, datorită suprafeței reduse a acesteia, a poziției de colț și a retragerii impuse față de vecinătatea cimitirului.

- Parcelele 41 – 43 vor avea interdicție temporară de construire până la mutarea, dezafectarea sau reglementarea situației liniei electrice cu S.C. Electrica S.A. conform interdicțiilor impuse de aceasta în avizul aferent.
- Se vor respecta aliniamentele propuse prin planșa de reglementări iar conform Regulamentului Local de Urbanism, procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 35%, și coeficientul de utilizare a terenului de 0,7.
- Pentru viabilizarea cu utilități a zonei a fost aprobat prin H.C.L. 222/14.10.2003, STUDIUL DE FEZABILITATE – „Realizare sistem major de canalizare – Cartier Ghiroda”, Timișoara (Proiect nr. 24/10/2002, întocmit de S.C. PRO-NA-VER S.R.L. Astfel se va rezerva suprafața aferentă rețelelor și echipamentelor necesare pentru viabilizarea zonei, situată în zona verde adiacentă traseului Inelului IV.

Drumurile interioare propuse prin această documentație vor trece în domeniul public prin donație, conform **Ofertelor de Donație** date de proprietarii terenurilor afectate de drumuri. Terenurile afectate de aceste drumuri sunt următoarele: C.F. nr. 3188 - nr. top 4244/1/15 (în suprafață de 1340mp), C.F. nr. 89623 - nr. top 4240/2/1/1/2/21 (în suprafață de 1020mp), C.F. nr. 135386 – nr. top 4240/2/1/1/2/1-4/2 (în suprafață de 76mp), C.F. nr. 88510 – nr. top 4241/5/2/3 (în suprafață de 55mp), nr. top 4242/1 (în suprafață de 12mp), nr. top 4243/6 (în suprafață de 40mp), nr. top 4244/2/53 (în suprafață de 152mp), precum și cota de 1169/2739 din imobilul cu nr. top parcelă 4244/2/54 (în suprafață de 2739mp).

Drumul situat pe terenul cu nr. top 4240/2/1/1/1/1/11 (în suprafață de 378mp), înscris în C.F. nr. 71076 este reglementat prin Planul Urbanistic Zonal str. Bobâlna – Calea Ghirodei, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Timișoara prin H.C.L. nr. 62/2002.

Strada Bobâlna, conform Planul Urbanistic General aprobat prin HCL - 157/28.05.2002, va face parte din Inelul IV de circulație, devenind drum de categoria I de interes public. Parcelele afectate de Inel IV vor avea interdicție temporară de construire până la stabilirea traseului exact al inelului. La realizarea Inelului IV de circulație, parcelele afectate vor trece în proprietatea publică prin expropriere sau alte modalități legale.

Documentația de urbanism este însoțită de următoarele avize și acorduri:

Aviz Unic – nr. 2134/01.2003;

Aviz Comisia de circulație – nr. TH2003 – 001159/2003

Aviz Grupul de Pompieri Banat – nr. 625255/17.07.2003

Aviz Inspectoratul Județean de Protecție Civilă Timiș – nr. 767/04.07.2003

Aviz Direcția de Sănătate Publică Timiș – nr. 188/C/16.06.2003

Aviz Mediu – 5028/03.12.2003

Aviz Consiliul Județean – 5/04.03.2003

Aviz de Gospodărire a Apelor – DAB-133/03.12.2003

Planul Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei – str. Bobâlna, Timișoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 15 ani.

Propunem documentația Plan Urbanistic Zonal II – Zona Calea Ghirodei – str. Bobâlna, Timișoara pentru dezbatere publică.

DIRECTOR,
Dr. Arh.Radu Radoslav

ȘEF SERVICIU,
Arh. Laura Mărculescu

INSPECTOR,
Arh. Loredana Cireș

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Jr. Mirela Lasuschevici