



UR 2017-000514/13.02.2017

Aprobat Primar,
Nicolae ROBU

REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”,
Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara**

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR 2017-000514/18.01.2017 a beneficiarilor Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN prin reprezentant S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L. privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbană (Masterplan)” promovat de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de oportunitate nr. 04/25.02.2016** și de **Avizul Arhitectului-șef nr. 17/08.12.2016**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de urbanism nr. 1430/12.04.2016**, precum și **Adresa Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 88/11.11.2016**;

Documentația **Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, beneficiari **Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN**, proiectant **S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L.**, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna septembrie 2016, cu ocazia demarării Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificată prin H.C.L. nr. 43/2016, pe perioada căreia s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție prin adresele înregistrate prin Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii (cam. 12) din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a **Raportului informării și consultării publicului** cu nr. UR 2016-011372/06.10.2016;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/2011, modificată prin H.C.L. nr. 43/2016 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, documentația **Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din H.C.L. nr. 140/2011, modificată prin H.C.L. nr. 43/2016), 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”, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, este elaborat de proiectantul **S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L.**, proiect nr. 144/2015, la cererea beneficiarilor **Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN.**

Zona reglementată în cadrul documentației **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”,** Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, este situată în partea nord-vestică a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în U.T.R. 16 din P.U.G. Municipiul Timișoara. Pe această parcelă s-a aprobat în prealabil Planul Urbanistic de Detaliu „Locuințe colective S+P+2E+M” prin H.C.L. nr. 275/13.05.2008. Parcela reglementată prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”,** Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara este delimitată astfel: la nord-est - terenuri proprietate privată pe care sunt construite case în regim de înălțime P și P+1E, la nord-vest - Str. Cetatea Albă (fosta Str. Vistula), la sud-vest - terenuri proprietate privată pe care sunt construite case în regim de înălțime P, la sud-est - Str. Ion Popovici Bănățeanu.

Zona reglementată 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”,** Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, nu se încalcă prevederile O.U.G. nr. 114/2007 privind modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Terenul reglementat este înscris în CF 405982, nr. cad. 405982, nr. top. 22589 (CF vechi 9988), teren intravilan în suprafață de **3951 mp**, proprietari **Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN.**

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, propune împărțirea teritoriului reglementat în următoarele subzone:

- subzona SzLi cu funcțiunea de **locuire individuală** (locuințe izolate/cuplate/înșiruite), respectiv un număr de 8 (opt) parcele cu suprafețe între 448 mp și 463 mp;
- subzona SzV cu funcțiunea de **spații verzi amenajate** (spații verzi cu acces public/accese auto și pietonale la parcele), respectiv o parcelă cu suprafața de 312 mp.

Accesul auto și pietonal la parcelele de locuințe individuale se va asigura din partea de nord-vest, dinspre Str. Cetatea Albă pentru un număr de 4 (patru) parcele și din partea de sud-est, dinspre Str. Ion Popovici Bănățeanu pentru un număr de 4 (patru) parcele, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2016-001226/21.04.2016.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 107/2014.

Indicii propuși prin documentație sunt:

Regim de înălțime maxim: (S)+P+1E+M/Er

Înălțime maximă la cornișă = 12.00 metri

Înălțime maximă la coamă = 17.00 metri

POT_{maxim} = 35%



$CUT_{\max} = 0.9$

Spații verzi și plantate: o parcelă de spații verzi amenajate cu acces public în suprafață de minim 5% (198 mp) din suprafața totală a terenului reglementat conform Adresei Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 88/11.11.2016, împreună cu asigurarea unui procent de 30% spații verzi amenajate în cadrul fiecărei parcele de locuințe propuse.

Amplasarea pe parcelă a construcțiilor se va face conform planșei „Reglementări urbanistice” parte din documentație și conform mențiunilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. și Avizul Arhitectului-șef nr. 17/08.12.2016, astfel:

- amplasarea față de aliniament: pentru parcelele 2, 3, 4 și 5 (cu front spre Str. Ion Popovici Bănățeanu), construcțiile se vor amplasa în aliniament sau cu retragere de maxim 6.00 metri; pentru parcelele 6, 7, 8 și 9 (cu front spre Str. Cetatea Albă), construcțiile se vor amplasa cu o retragere între 3.00 și 6.00 metri;

- amplasarea față de limitele laterale: pentru parcelele 2 și 9, construcțiile se vor amplasa la minim 3.00 metri față de limita laterală dreapta și cu calcan pe limita laterală stânga; pentru parcele 5 și 6, construcțiile se vor amplasa la minim 3.00 metri față de limita laterală stânga și cu calcan pe limita laterală dreapta; pentru parcelele 3, 4, 7 și 8, construcțiile pot atinge ambele limite laterale de proprietate;

- amplasarea față de limita posterioară: minim 10.00 metri.

La eliberarea Autorizației de construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, rețele și utilități publice care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului conform „**Planului de acțiune**” parte din documentație.

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 M.L.P.A.T. (M.T.C.T.) nr. 176/N/2000.

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, conform art. 38, alin. (1¹) din Legea nr. 350/2001, republicată și actualizată.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a P.U.Z., aceasta va fi transmisă însoțită de documentația de aprobare a P.U.Z. către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, conform art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001, republicată și actualizată.

Autorizația de construire se va putea elibera doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul).

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, având ca beneficiari **Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN**, întocmit conform proiectului nr. 144/2015, realizat de **S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



2. Se stabilesc condițiile de construire: regimul de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er, înălțimea maximă la cornișă 12.00 metri, înălțimea maximă la coamă 17.00 metri, accese auto, pietonale și circulații conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2016-001226/21.04.2016, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, procentul de ocupare al terenului $POT_{\max} = 35\%$, coeficientul de utilizare al terenului $CUT_{\max} = 0.9$, spații verzi și plantate: o parcelă de spații verzi amenajate cu acces public în suprafață de minim 5% (198 mp) din suprafața totală a terenului reglementat conform Adresei Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 88/11.11.2016, împreună cu asigurarea unui procent de 30% spații verzi amenajate în cadrul fiecărei parcele de locuințe propuse;

3. Prezentul **Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea **valabilitatea de 3 (trei) ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație;

Terenul reglementat este înscris în CF 405982, nr. cad. 405982, nr. top. 22589 (CF vechi 9988), teren intravilan în suprafață de 3951 mp, proprietari **Florin BULIGOANEA, Victoria Mihaela BULIGOANEA, Constantin Claudiu OPRAN și Ioana Claudia OPRAN**.

4. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului **Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială”**, Str. Ion Popovici Bănățeanu nr. 27, CF 405982, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

5. Autorizația de construire se va putea elibera doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public (dacă este cazul).

Pt. Arhitect-șef,
Emilian Sorin CIURARIU

Consilier,
Andreea STĂNILĂ

Șef Birou Consultanță Juridică,
Daniel VĂCĂRESCU