



UR2019-005529; 6159/16.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005529; 6159/16.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara** prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone de locuințe individuale și servicii cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr UR2019-005529/05.04.2019 completata cu nr. UR2019-006159/16.04.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 05/22.02.2016 și Avizul Arhitectului Sef nr. 09/14.03.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1678/14.04.2017, cu termen de valabilitate prelungit până în data de 13.04.2019 și Certificatul de Urbanism nr. 1215/12.04.2019 precum și Decizia etapei de incadrare nr. 37 din 15.05.2017 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 „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, beneficiar Pițu Iov, proiectant SC Arhi 3D SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Belea Ioan Daniel, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 05.05.2017, 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. UR2017-006373/07.06.2017;

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 si amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif. 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 „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC Arhi 3D SRL, proiect nr. 291/2016 la cererea beneficiarului Pițu Iov.



Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, în suprafață totală 4200 mp, este amplasat în partea estică a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 38 conform Planului Urbanistic General, delimitat astfel: la nord teren în proprietate privată CF 443039, la est teren în proprietate privată CF 445748, la sud Calea Moșniței și la vest strada Bistrei.

Amplasamentul este cuprins în PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit cu HCL nr. 107/2014 – parțial zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, parțial zonă spații verzi amenajate și plantații de protecție, teren afectat de sistematizarea stradală, parțial afectat de linii electrice, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 4200 mp, teren intravilan conform PUG aprobat și extravilan conform CF, proprietar Pițu Iov, înscris în: CF nr. 434178 Timișoara, nr. cad. 434178 nr. top 8370/1/2/1, 8370/1/2/2, 8371/1/1/1, 8371/1/1/2, 8372/1/1/1, 8372/1/1/2, 8373/1/1, 8373/1/2.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, propune realizarea unei zone de locuințe individuale (maxim 2 apartamente/ parcela), a unei zone de locuințe individuale (maxim 2 apartamente/parcels) cu servicii la parter în regim de înălțime max S(D)+P +E + M(E.R.), zonă zonă căi de comunicație rutieră și zonă verde de protecție și amenajări aferente căii de circulație principale.

Terenul reglementat are front la strazile Calea Moșniței și strada Bistrei și va fi deservit rutier și pietonal din strada Bistrei.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003172/07.03.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

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. DT2019-003172/07.03.2019 și planșa anexă, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

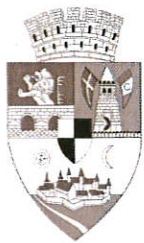
Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 09 din 14.03.2019:

Funcțiuni propuse: zonă rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare (dotări și servicii publice).

Terenul este împărțit în două zone funcționale:

- Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/ parcelă;
- Zonă de locuințe individuale cu servicii la parter cu maxim 2 apartamente/ parcelă

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului



POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțim maxim: S(D) + P + E+M(Er);

Hmax. cornișă = 8,00 m;

H max. coamă = 12,00 m;

Retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioara conf. planșei de Reglementări urbanistice zonificare nr. 04.

Suprafața totală de spații verzi propuse în documentație de 24,93 %.

Suprafața minimă de spații verzi va fi de 10,03% conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 37 din 15.05.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută;

- 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. DT2019-003172/07.03.2019 și planșa anexă. Acestea se vor finaliza odată cu execuția și trecerea străzii Bistrei și Căii Moșniței în domeniul public, conform cap. 2.2.8. Lucrări de utilitate publică din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului; 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, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

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 - „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, proiect nr. 291/2016, 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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei CF nr. 434178 nr. cad. 434178, 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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, beneficiar Pițu Iov, elaborat de proiectantul SC Arhi 3D SRL, proiect nr. 291/2016 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiuni propuse: zonă rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare (dotări și servicii publice).

Terenul este împărțit în două zone funcționale:

- Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/ parcelă;
- Zonă de locuințe individuale cu servicii la parter cu maxim 2 apartamente/ parcelă

Indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 0,9;

Regim de înălțim maxim: S(D) + P + E+M(Er);

Hmax. cornișă = 8,00 m;

H max. coamă = 12,00 m;

Retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioara conf. planșei de Reglementări urbanistice zonificare nr. 04.

Suprafața totală de spații verzi propuse în documentație de 24,93 %.

Suprafața minimă de spații verzi va fi de 10,03% conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 37 din 15.05.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafața care va fi amenajată și întreținută;

- 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"

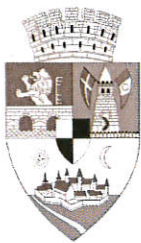
În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003172/07.03.2019 și planșa anexă. Acestea se vor finaliza odată cu execuția și trecerea străzii Bistrei și Căii Moșniței în domeniul public, conform cap. 2.2.8. Lucrări de utilitate publică din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuinte si functiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, 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 în suprafață totală de 4200 mp, teren intravilan conform PUG aprobat și extravilan conform CF, proprietar Pițu Iov, înscris în: CF nr. 434178 Timișoara, nr. cad. 434178 nr. top 8370/1/2/1, 8370/1/2/2, 8371/1/1/1, 8371/1/1/2, 8372/1/1/1, 8372/1/1/2, 8373/1/1, 8373/1/2.

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism - „Locuinte si functiuni complementare”,



Calea Mosnitei, Timișoara, proiect nr. 291/2016, 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. 2¹) 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Mosnitei, Timișoara 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, Calea Mosnitei, CF nr. 434178 nr. cad. 434178, Timișoara, elaborat de proiectantul SC Arhi 3D SRL proiect nr. 291/2016 la cererea beneficiarului Pițu Iov, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina Popa