

UR2019- 017201/ 22.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2019-017201/22.10.2019** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara**, prin care se propune construirea unei locuințe pentru maxim două familii în regim de maxim P+1E;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-017201/22.10.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara**;

Ținând cont de **Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 31/ 26.11.2015**, precum și de **Adresa Agenției pentru Protecția Mediului cu nr. 69 din 13.10.2015**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 760 din 09.03.2015**, **Certificatului de Urbanism nr. 1127 din 25.03.2017 prelungit pana la 22.03.2019**, respectiv prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1059 din 29.03.2019**;

Documentația PUD “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, beneficiar FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA, proiectant DONICI LUMINITA – ANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 2015, cu ocazia demarării Etapei 1 - etapa pregătitoare PUD de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. 140/2011 modificat prin H.C.L. 138/2012, etapa finalizata prin afisarea pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara in data de 02.09.2015, a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. UR2015-010781/ 02.09.2015;

Conform procedurii prevazuta prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUD “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobarii PUD (cap. 8.3.2., art. 73 din HCL nr. 140/2011 modificat prin H.C.L. nr. 183/2017), implicarea si consultarea publicului in aceasta etapa, se va face in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/

15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara.

Planul Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, este elaborat de proiectantul **DONICI LUMINITA – ANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**, proiect nr. 99/2015, la cererea beneficiarilor **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a orașului, fiind delimitat la nord – Calea Mosnitei (propusa pentru modernizare), la vest – teren arabil intravilan (neconstruit), proprietatea municipiului Timisoara si incinta Electrica SA – Statie Trafo, la est – canal si teren arabil extravilan, la sud – drum de exploatare si teren arabil intravilan (neconstruit), avand destinatia conform PUZ aprobat prin H.C.L. 35/2002, ca fiind zonă propusa de unitati industriale, depozitare/servicii, teren afectat de zona de siguranta – conducta de gaz, pentru care a fost obtinut Avizul Transgaz nr. 49023/1431/20.08.2019.

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.000 mp, este înscris în CF 433678 Timisoara, nr. cad. 433678, teren intravilan, proprietari fiind **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**, beneficiari **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara se propune realizarea unei zone de agrement prin amplasarea terenurilor de sport (6 terenuri tenis, 1 teren de mini fotbal) si realizarea unor constructii care vor adaposti functiuni conexe activitatilor sportive: o constructie in regim de maxim P+1E (vestiare, birouri, grupuri sanitare) si o constructie in regim maxim P (sala de mese).

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Mosnitei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002291/06.07.2017, prin servitutea de trecere pe teren Municipiul Timisoara asupra imobilului nou creat cu suprafata de 152 mp in favoarea proprietarilor terenurilor cu nr. cad 433678 inscris in CF nr. 433678 – Farzat Samir si Farzat Mihaela conform art. 3 din H.C.L. nr 289/29.05.2019 – ART. 3 si pentru care a fost obtinut Avizul de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Timis – Serviciul Rutier cu nr. 263530/10.10.2019.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionata de realizarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse **exclusiv** pe parcela detinută de beneficiar, în conformitate cu Anexa 5 din

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, si în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002291/06.07.2017**, respectiv după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform proiectului nr. **99/2015**, planșa nr. **04-A** - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

De asemenea, toate dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: maxim P+2E; H_{max} = 12,00 m;
- Funcțiune propusă: zona de agrement si funcțiuni conexe activitatilor sportive;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max} = 30,00%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max} = 1,00;
- Spații verzi: minim 29,90% conform Deciziei de încadrare nr. 69/13.10.2015;

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 beneficiarului.

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.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare si Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Planul Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, construcție P+1E pentru vestiare si birouri, construcție P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, va avea o perioadă de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Analizarea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, construcție P+1E pentru vestiare si birouri, construcție P pentru sala de mese, loc parcare auto”**, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, având ca beneficiari pe **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**, întocmit conform proiectului nr. **99/2015**, realizat de **DONICI LUMINITA – ANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime maxim P+2E; H_{max} = 12,00 m**, **accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Mosnitei, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002291/06.07.2017, prin servitutea de trecere pe teren Municipiul Timisoara asupra imobilului nou creat cu suprafata de 152 mp in favoarea proprietarilor terenurilor cu nr. cad 433678 inscris in CF nr. 433678 – Farzat Samir si Farzat Mihaela conform art. 3 din H.C.L. nr 289/29.05.2019 – ART. 3 si pentru care a fost obtinut Avizul de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Timis – Serviciul Rutier cu nr. 263530/10.10.2019, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, procentul de ocupare al terenului POT_{max} = 30,00%, coeficientul de**

utilizare al terenului $CUT_{max} = 1.00$, spatii verzi - minim 29,90% conform Deciziei de incadrare nr. 69/13.10.2015;

3. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara, va avea perioada de valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.000 mp, este înscris în CF 433678 Timisoara, nr. cad. 433678, teren intravilan, proprietari fiind **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**, beneficiari **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA**.

4. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse în conformitate Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 si în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002291/06.07.2017, respectiv după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform proiectului nr. 99/2015, planșa nr. 04-A - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției.

De asemenea, toate amenajările rutiere precum si dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, 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 de Detaliu “Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”, zona Plopi, CF 433678, Timișoara..

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **“Construire 6 terenuri tenis, un teren de mini fotbal, constructie P+1E pentru vestiare si birouri, constructie P pentru sala de mese, loc parcare auto”,** zona Plopi, CF 433678, Timișoara, elaborat de proiectantul **DONICI LUMINITA – ANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**, proiect nr. 99/2015, la cererea beneficiarilor **FARZAT SAMIR si FARZAT MIHAELA** pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN