

UR2019-017533/12.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-017533/12.11.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unor imobile pentru locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare cu dotările aferente: drumuri, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-011474/12.07.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, Timișoara;**

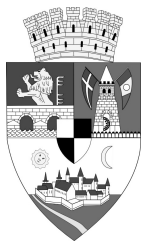
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 08/14.03.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 31/12.09.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 573/26.02.2019**, precum și **Decizia de încadrare nr. 79 din 01.08.2019 și adresa nr. 4844/03.07.2019 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 „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, beneficiar FOLDVARY ANDRAS - PETER, proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 02.07.2019, 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 s-au înregistrat mai multe sesizări cu privire la aceasta documentație, la care proiectantul a răspuns în scris.

In urma solicitărilor unui grup de cetățeni, a fost organizată o dezbatere publică pe marginea acestei documentații de urbanism, în data de 06.08.2019, la sediul administrației publice, în conformitate cu procedurile prevăzute de H.C.L. nr. 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului. In urma înregistrării audio a dezbaterii publice din data de 06 august 2019, s-a întocmit de către Direcția Urbanism procesul verbal al dezbaterii publice, care ulterior a fost afișat pe site-ul oficial www.primariatm.ro.

In urma sesizărilor și a discuțiilor din cadrul dezbaterii publice, s-a redus regimul de înălțime propus inițial, la maxim 3 niveluri supraterrane, s-au stabilit cu precizie care sunt funcțiunile permise și interzise.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019 – 010451/26.07.2019 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019 – 010451/09.08.2019;

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 și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 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 „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, este elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 32/2018 la cererea beneficiarului FOLDVARY ANDRAS – PETER.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a în suprafață totală 2382 mp este amplasat în partea de sud-vest a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, str. Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, delimitat astfel: la nord, est și sud, teren aflat în proprietate privată, iar la vest strada Emil Racovița.

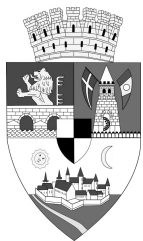
Conform PUZ aprobat prin HCL 50/1999 "Calea Urseni-Calea Buziasului" - Zonă rezidențială - locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare. Utilizări permise: locuințe unifamiliale cu garajele aferente și dotări aferente zonei rezidențiale. Utilizări permise: locuințe unifamiliale cu garajele aferente și dotări aferente zonei rezidențiale, utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare. Utilizări permise cu condiții: dotări de alimentare publică. Utilizări interzise: unități cu caracter industrial, a atelierelor, marilor dotări de comerț și a unităților de comerț și a unităților de prestări servicii, cu excepția celor mai sus menționate. Regim de înălțime maxim P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi conform HCL nr. 62/2012.

Terenul reglementat, 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, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, 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 2382 mp – teren înscris în CF 445291 – teren intravilan împrejmuit S = 2382 mp, folosința actuală curți construcții, proprietar FÖLDVÁRY ANDRÁS – PETER și soția FÖLDVÁRY JOHANNA, nu sunt înscrisuri cu privire la sarcini.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a propune realizarea unui zone cu funcțiunea de locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, cu dotările aferente: amenajare acces la parcelă, parcaje, bransamente la utilități, rețele tehnico-edilitare în incintă, spații verzi.



Utilizări permise:

- locuințe individuale sau pentru maxim două familii;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deramjează zona de locuit;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnicoedilitare necesare zonei;

- birouri, sedii financiarbancare, etc.

Utilizări permise cu condiții :

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de bază.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003942/23.05.2019, cu respectarea legislației în vigoare..

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 260/04.04.2019 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 31/12.09.2019 sunt următorii:

Funcțiuni propuse:

Funcțiunea dominantă: zonă rezidențială compusă din locuințe individuale sau pentru maxim două familii cu caracter urban și semi-urban cu regim maxim de înălțime cu maxim trei niveluri supraterane

Funcțiunile complementare admise:

- instituții publice, servicii și comerț;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- căi de acces carosabile și pietonale;

P.O.T. max. = 35%

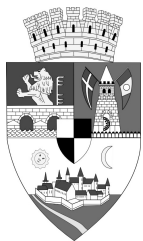
C.U.T. Max. = 1.1

Regim de înălțime, maxim trei niveluri supraterane: D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E;

Hmax. = 13 m, Hmax. cornișă = 10 m

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice u03:

- Retrageri minimă față de aliniament (limita nord): 6 m;
- Retrageri minimă față de limita posterioară (limita sud): 10 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale:



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Construcțiile propuse se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale (est,vest) ale P.U.Z.-ului pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim S/D+P și construcții P+M și la H/2 pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime mai înalt;
- În zona de implantare conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice* distanța construcțiilor propuse față de limitele laterale ale parcelelor rezultate prin P.U.Z. va fi de minim 2 m (dacă nu este calcan); construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare în 4 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U03.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 79 din 01.08.2019 și adresa nr. 4844/03.07.2019: suprafața totală a zonelor verzi este de 26,15%, iar suprafața zonelor verzi pe parcelele rezultate după dezmembrarea căilor de comunicație rutieră este de 30%. Suprafața de zone verzi 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. DT2019-003942/23.05.2019**, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

S-a obținut **Avizul nr. 257006/30.07.2019 al Inspectoratului de Poliție Județean Timiș** care precizează că „**beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza P.A.C.,** în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliul Local prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal.”

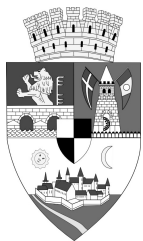
La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

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.).

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[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent, aceasta va fi transmisă 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 „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, 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. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii”, Timișoara, strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, beneficiar FOLDVARY ANDRAS - PETER, elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 32/2018 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Zonă pentru locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii și funcțiuni complementare;

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 1,1

Regim de înălțime, maxim trei niveluri supraterane (D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E)

Hmax. = 13 m, Hmax. cornișă = 10 m

Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice u03:

- Retrageri minimă față de aliniament (limita nord): 6 m;
- Retrageri minimă față de limita posterioară (limita sud): 10 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale:
 - Construcțiile propuse se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale (est,vest) ale P.U.Z.-ului pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim S/D+P și construcții P+M și la H/2 pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime mai înalt;
 - În zona de implantare conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice* distanța construcțiilor propuse față de limitele laterale ale parcelelor rezultate prin P.U.Z. va fi de minim 2 m (dacă nu este calcan); construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;

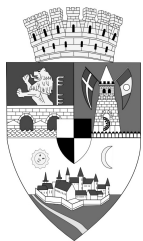
PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare în 4 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U03.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia de încadrare nr. 79 din 01.08.2019 și adresa nr. 4844/03.07.2019: suprafața totală a zonelor verzi este de 26,15%, iar suprafața zonelor verzi pe parcelele rezultate după dezmembrarea căilor de comunicație rutieră este de 30%. Suprafața de zone verzi 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"

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003942/23.05.2019, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

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.



3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii” Nicolae D. Cocea, nr. 66/a 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 2382 mp – teren înscris în CF 445291 – teren intravilan împrejmuit S = 2382 mp, folosinta actuala curți construcții, proprietar FÖLDVÁRY ANDRÁS – PETER și soția FÖLDVÁRY JOHANNA.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform prezentului PUZ, proiect nr. P89/2017, 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. 2[^]1) 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 „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii” Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială: locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii” Nicolae D. Cocea, nr. 66/a, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 32/2018 la cererea beneficiarului FOLDVARY ANDRAS - PETER pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina POPA

Red/dact – S.P