

Nr. UR2020-005003/22.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara,
Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-005003/22.04.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone de locuinte cu functiuni complementare.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-005003/10.04.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 24 din 25.04.2018, Avizul Arhitectului Sef nr.17 din 19.03.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1675 din 24.04.2018, prelungit pana la data de 23.04.2020 si Certificatul de Urbanism nr. 1754 din 06.05.2020, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 41 din 02.03.2020 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 ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, beneficiar S.C. PANORAMA RE S.R.L., proiectant S.C. ZAS ARHIDESGIN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Belea Ioan Daniel, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.03.2019, 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 nu s-a înregistrat nicio sesizare cuprivire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în aprilie 2019, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-04182/23.04.2019.

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația PUZ „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, 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 „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, este elaborat de proiectantul S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L., proiect nr. 34/2018, la cererea firmei beneficiare S.C. PANORAMA RE S.R.L..

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul reglementat în cadrul documentației PUZ - DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46 în suprafață totală de 13600 mp este amplasat în partea de nord-vest a orașului, la vest de Calea Torontalului (DN6) – într-o zonă cu caracter nedefinit.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află extravilanul localității, motiv pentru care s-a obținut Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 27/14.04.2020 și Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2670-652/24.02.2020.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119 nr. cad. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 13600 mp, este înscris în CF 409119, cad 409119 (CF vechi 139878, cad vechi A732/1/46), Timisoara, teren extravilan situat in zona Metro II este proprietatea S.C. PANORAMA RE S.R.L..

Planul Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, propune dezvoltarea unei zone de locuinte cu functiuni complementare.

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 si prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. WW2020-000587/16.04.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 397/13.05.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2019-002722/ 22.02.2019.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 17 din 19.03.2020 sunt următorii:

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcela)
- Regim de înălțime maxim: P+1E+Er/M;
- $H_{\text{max cornișă}} = 8.00\text{m}$, $H_{\text{max coamă}} = 11.00\text{m}$;
- $\text{POT}_{\text{max}} = 35 \%$;
- $\text{CUT}_{\text{max}} = 1,05$;

- Retrageri conform plansei 03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”: Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara; Constructiile nou propuse de locuit individuale in regim P si P+1 vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m pentru loturile 2÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.
- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

ZONĂ DOTĂRI, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotari si servicii compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime maxim: P+2E+E.r/M;
- $H_{\max}$ cornișă = 12.00m, $H_{\max}$ coamă=15.00m;
- $POT_{\max} = 40 \%$;
- $CUT_{\max} = 1,60$;
- Retrageri conform plansei 03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”: In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00 m pentru cladirile P si P+1E si H/2 pentru cele P+1E+M/Er - P+2E – P+2E+M/Er; Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului; Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil. Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.
- Se va asigura un minim de 20% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

ZONĂ SPAȚII VERZI

- Teren cu plantatii neconstruit ce se va gestiona ca spatiu comunitar, teren ce urmeaza a fi trecut in domeniul public si va fi intabulat ca zona verde conform plansei 04. „Proprietate asupra terenurilor”.

Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 41 din 02.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 5.05% - zona de spatiu verde compacta. Suprafața de spatii verzi va fi amenajată și întreținută. Se va asigura si o zona verde dispersata de 10%.

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. WW2020-000587/16.04.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 735/28.08.2019 și conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2019-002722/ 22.02.2019.

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 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform **conform Proiectului nr. 34/2018 și plansei nr. 04 „Proprietate asupra terenurilor”**, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2019-002722/ 22.02.2019.

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 PUZ și RLU 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.

Planul Urbanistic Zonal „Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, 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 și aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46**, beneficiar **S.C. PANORAMA RE S.R.L.**, întocmit conform proiectului nr. **34/2018**, realizat de **S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire (conform Avizului Arhitectului Șef):

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcela)
- Regim de înălțime maxim: P+1E+Er/M;
- $H_{\max \text{ cornișă}} = 8.00\text{m}$, $H_{\max \text{ coamă}} = 11.00\text{m}$;
- $POT_{\max} = 35 \%$;
- $CUT_{\max} = 1,05$;

- Retrageri conform plansei 03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”: Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara; Constructiile nou propuse de locuit individuale in regim P si P+1 vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m pentru loturile 2÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.
- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

ZONĂ DOTĂRI, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotari si servicii compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime maxim: P+2E+E.r/M;
- $H_{\max}$ cornișă = 12.00m, $H_{\max}$ coamă=15.00m;
- $POT_{\max}$ = 40 %;
- $CUT_{\max}$ = 1,60;
- Retrageri conform plansei 03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”: In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00 m pentru cladirile P si P+1E si H/2 pentru cele P+1E+M/Er - P+2E – P+2E+M/Er; Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului; Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil. Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata. Se va asigura un minim de 20% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

ZONĂ SPAȚII VERZI

- Teren cu plantatii neconstruit ce se va gestiona ca spatiu comunitar, teren ce urmeaza a fi trecut in domeniul public si va fi intabulat ca zona verde conform plansei 04. „Proprietate asupra terenurilor”.

Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 41 din 02.03.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 5.05% - zona de spatiu verde compacta. Suprafața de spatii verzi va fi amenajată și întreținută. Se va asigura si o zona verde dispersata de 10%.

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. WW2020-000587/16.04.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 735/28.08.2019 si conform Planului de Acțiune asumat nr. UR2019-002722/ 22.02.2019.

3. Prezentul Planului Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46, 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 în suprafață totală de 13600 mp, este înscris în CF 409119, cad 409119 (CF vechi 139878, cad vechi A732/1/46), Timisoara, teren extravilan situat in zona Metro II este proprietatea S.C. PANORAMA RE S.R.L..

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 34/2018 și plansei nr. 04 „Proprietate asupra terenurilor”, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2019-002722/ 22.02.2019.

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 - „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” in extravilan Timisoara, Zona METRO II, CF nr. 409119, nr. cad vechi A732/1/46 realizat de S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L., proprietar S.C. PANORAMA RE S.R.L. îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU
Gabriela BORCSI

CONSILIER
Monica MITROFAN