



UR2020-007852/13.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate
si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020-007852/13.07.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare**”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, prin care se propune parcelarea terenului în vederea acomodării de locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare în regim de maxim S+P+1E+M.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-007852/07.07.202 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 01/30.01.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 21/11.06.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1608/09.05.2019 prelungit pana la 08.05.2021 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 69/18.05.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, beneficiari MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta, proiectant de specialitate SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2020, 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 au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-003726/15.04.2020, si se poate începe circuitul sesizări legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;



Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, este elaborat de proiectant **SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Doru I. FOLEA, proiect nr. **04-CHI-19**, la cererea beneficiarilor **MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul detinut de proprietari si terenul delimitat de: str. Chisodei la sud-vest, la nord-vest de strada Izlaz, la nord-est de strada Herculane, la sud-est de strada Emil Zola.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47 Timișoara, identificat prin: CF nr. 444115 Timișoara, nr. cad. 444115, în suprafață totală de 3024 mp, este situat în partea de sud-vest a municipiului Timisoara, fiind delimitat la sud – vest de str. Chisodei, la nord – vest parcele proprietate privata, zona cu constructii cu locuinte unifamiliale, la nord – est și sud – est de terenuri proprietate privata, având ca proprietari pe MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta. In prezent pe teren exista o constructie cu functiune de casa in regim parter, identificata cu nr. Cad. 444115-C1, ce urmeaza a se desfiinta in baza unei Autorizatii de Construire.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, se propune mobilarea terenului cu locuinte unifamiliale insiruite/cuplate (parcelele 2-10), acomodarea functiunilor complementare pe parcela 1, cu regim de inaltime S+P+1E+M si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale (parcela 11) care sa asigure accesul la cele 10 parcele.

Acesul auto si pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000051/30.01.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 21/11.06.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim S+P+1E+M;
- Funcțiune propusă: locuinte unifamiliale insiruite/cuplate și functiuni complementare;
- Înălțime maximă: Hmax=10,30 m; Hcornisa =8,00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=1,2;
- Spații verzi: minim 30% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 69 din 18.05.2020;



- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”, respectand retragerile impuse: 3,00 m fata de aliniament (limita de proprietate sud-estica), retragere 5,00 m din aliniament (limita de proprietate nord-estica) – conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008, retragere posterioara 6,00 m.

- 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 conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000051/30.01.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

- Servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 892/14.10.2019.

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 beneficiarului.

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 planșei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investitiei în conformitate cu Planul de actiune asumat. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa **reglementarea situatiei juridice a drumurilor de acces** la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public .

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 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.

Planul Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, 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. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, Timișoara, având ca beneficiari MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta, întocmit conform proiectului nr. 04-CHI-19, realizat de proiectantul SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Doru I. FOLEA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 21 din 11.06.2020:

- Regim de construire: maxim S+P+1E+M;
- Funcțiune propusă: locuinte unifamiliale insiruite/cuplate și functiuni complementare;
- Înălțime maximă: Hmax=10,30 m; Hcornisa =8,00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=1,2;
- Spații verzi: minim 30% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 69 din 18.05.2020;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”, respectand retragerile impuse: 3,00 mfata de aliniament (limita de proprietate sud-estica), retragere 5,00 m din aliniament (limita de proprietate nord-estica) – conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008, retragere posterioara 6,00 m.
- 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 conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000051/30.01.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;
- Servituți: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 892/14.10.2019.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47, 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 în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47 Timișoara, identificat prin: CF nr. 444115 Timișoara, nr. cad. 444115, în suprafață totală de 3024 mp, este situat în partea de sud-vest a municipiului Timisoara, fiind delimitat la sud – vest de str. Chisodei, la nord – vest parcele proprietate privata, zona cu constructii cu locuinte unifamiliale, la nord – est și sud – est de terenuri proprietate privata, având ca proprietari pe MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta.



În prezent pe teren există o construcție cu funcțiune de casă în regim parter, identificată cu nr. Cad. 444115-C1, ce urmează să se desființeze în baza unei Autorizații de Construire.

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 planșei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după **reglementarea situației juridice a drumurilor de acces** la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

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 unifamiliale înscrise/cuplate și funcțiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47 Timișoara 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 „Locuințe unifamiliale înscrise/cuplate și funcțiuni complementare”, str. Chisodei, nr. 45-47 Timișoara, elaborat de proiectant **SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, proiect nr. 04-CHI-19, la cererea beneficiarilor **MESZAROS Sebastian Iulian** și **MESZAROS Elisaveta**, pentru a fi supus analizei și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU
GABRIELA BORCSI

CONSILIER
Liliana IOVAN