



UR2021-003680/13.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2021-003680/13.05.2021 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe cu maxim două apartamente - rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2021-003680/06.04.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 41/10.09.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 02/25.01.2021;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2336/03.07.2020**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 18/25.01.2021** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, beneficiari Suciu Alina, Vega Florin, Vega Stela, Vizitiu Delia și Vizitiu Alexandru, proiectant SC DV ARHITECT PLUS SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Delia D. Vizitiu – D₂₁ E, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 02.11.2020 – 26.11.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 02.11.2020. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportul informării și consultării publicului nr. UR2020-012332/07.12.2020.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu modificările și completările ulterioare”, documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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 „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC DV ARHITECT PLUS SRL, proiect nr. 26/2020, la cererea beneficiarilor Suciu Alina, Vega Florin, Vega Stela, Vizitiu Delia si Vizitiu Alexandru.

Terenul studiat se situează în partea de sud a orașului, în imediata vecinătate a căii cartierelor Plopi și Kuncz, teritoriul fiind traversat de la est la vest de strada Herodot și delimitat la nord și sud de terenuri proprietate privată, iar la est de strada Ioan Alexandru.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, în suprafață totală de 1500 mp, este teren intravilan, identificat prin extrasele CF nr. 429722 – proprietari Vizitiu Alexandru si Vizitiu Delia, CF nr. 429723 – proprietari Vega Florin Nicolae și Vega Stela, și CF nr. 429725 – proprietar Suciu Alina.

Conf. PUG aprobat cu HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zonă propusă pentru locuințe, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism. Spații verzi conform HCL 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, fiind sub interdicție temporară de construire, a obținut adresa nr. R2010/13.11.2020 de la Consiliul Județean Timiș, Aviz Favorabil nr. 3575-4149/14.12.2020 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, adresa Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 142859/04.11.2020.

Avize în care se precizează că sunt valabile doar pentru faza PUZ, iar pentru autorizația de construire se va solicita un nou aviz:

AVIZ PROTECȚIE CIVILĂ nr. 3.539.825/09.11.2020

AVIZ SECURITATE LA INCENDIU nr. 3.539.824/09.11.2020

AVIZ POLITIA RUTIERA nr. 361020/22.12.2020

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Documentația a obținut Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002388/03.12.2020.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 896/07.12.2020 și conform Planului de Acțiune nr. UR2020-011908/14.10.2020 asumat.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 02/25.01.2021 sunt următorii:

- Funcțiuni propuse: Locuințe și funcțiuni complementare;



Locuințe cuplate sau izolate, maxim 2 unități locative / parcelă

P.O.T. maxim = 40%,

C.U.T. maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim S+P+1E+M,

Hmax cornisa=9.00m; Hmax = 11.00 m;

In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60cm peste trotuarul public Construirea subsolului nu este obligatorie

Retrageri conform planșei de Reglementări urbanistice 03:

Retragere față de aliniament = 5,00 m pentru locuințe

Retragere minimă față de limita posterioară = 6,00 m

Retrageri laterale: - minim 2,00 m pentru clădiri până la P+1E
- minim H/2 cornișă pentru P+2E

Spații verzi minim 25%.

Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de incadrare nr. 18/25.01.2021. **Suprafața de spații 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"

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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. DT2020-002388/03.12.2020 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea 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 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. 04 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2020-011908/14.10.2020 asumat.



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 PUZ si 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 „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, având ca beneficiari pe Suciu Alina, Vega Florin, Vega Stela, Vizitiu Delia si Vizitiu Alexandru, întocmit conform proiectului nr. 26/2020-PUZ realizat de SC DV ARHITECT PLUS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 02/25.01.2021 sunt următorii:

- Funcțiuni propuse: Locuințe si funcțiuni complementare;

Locuințe cuplate sau izolate, maxim 2 unități locative / parcelă

P.O.T. maxim = 40%,

C.U.T. maxim = 1,2;

Regim de înălțime maxim S+P+1E+M,

Hmax cornisa=9.00m; Hmax = 11.00 m;

In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60cm peste trotuarul public Construirea subsolului nu este obligatorie

Retrageri conform planșei de Reglementări urbanistice 03:

Retragere față de aliniament = 5,00 m pentru locuințe

Retragere minimă față de limita posterioară = 6,00 m

Retrageri laterale: - minim 2,00 m pentru clădiri până la P+1E



- minim H/2 cornișă pentru P+2E

Spații verzi minim 25%.

Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de incadrare nr. 18/25.01.2021. **Suprafața de spații 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"

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002388/03.12.2020 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 896/07.12.2020 și conform Planului de Acțiune nr. UR2020-011908/14.10.2020 asumat.

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. Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, în suprafață totală de 1500 mp, este teren intravilan, identificat prin extrasele CF nr. 429722 – proprietari Vizitiu Alexandru si Vizitiu Delia, CF nr. 429723 – proprietari Vega Florin Nicolae și Vega Stela, și CF nr. 429725 – proprietar Suciu Alina.

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. 26/2020, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2020-011908/14.10.2020 asumat.

Accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL AVIZARE CONFORMITĂȚI PUG/ PUD/ PUZ SI CERTIFICĂRI

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel. +40 256 408464
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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 „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, 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 „Zonă locuințe”, str. Ioan Alexandru nr. 40A, 40, 38A, Timișoara, elaborat de proiectantul SC DV ARHITECT PLUS SRL, proiect nr. 26/2020, la cererea beneficiarilor Suciu Alina, Vega Florin, Vega Stela, Vizitiu Delia si Vizitiu Alexandru, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

pt. ARHITECT SEF
MONICA MITROFAN

CONSILIER
Sorina POPA