



UR2021-006031/08.07.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”,
CF 448839, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2021-006031/08.07.2021 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare exclusiv 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. UR2021-006031/18.06.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 42/10.09.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 08/19.05.2021;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2498/22.07.2020, cu termen de valabilitate prelungit până în 21.07.2020**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 29/16.02.2021** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), Timișoara, beneficiari Săftescu Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei, proiectant SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Delia D. Vizitiu – D_{z1} 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. UR200-012332/07.12.2020.

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”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), 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”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), Timișoara, este elaborat de proiectantul SC ARHITECTIM SRL, proiect nr. 09/2020, la cererea beneficiarilor Săftescu Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei.

Terenul studiat se situează în zona de sud a orașului, în cartierul Braytim, delimitat la est de Intrarea Josef Klapka, la sud și nord de proprietăți private, la vest strada General George Pomuț.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă locuințe”, CF 448839, Timișoara, în suprafață totală de 500 mp, este teren intravilan, identificat prin extrasul CF nr. 448839 – proprietari Săftescu Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei.

Conform PUZ aprobat prin HCL 91/1998 - "Zona Lidia Muzicescu Martirilor Urseni": Zona de locuințe și funcțiuni complementare. POT max. = 40%. Regim de înălțime pe max P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012. Terenul afectat de extinderea străzii General George Pomuț, conform PUZ 91/1998. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă cu interdicții, protecții.

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

AVIZ POLITIA RUTIERA nr. 361019/23.12.2020

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”, CF 448839, 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. DT2020-002196/06.11.2020.

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. 892/27.11.2020 și conform Planului de Acțiune nr. UR2020-011907/14.10.2020 asumat.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 08/19.05.2021 sunt următorii:

- Funcțiuni propuse: zonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;

- POT_{max} = 35%;

- CUT_{max} = 1,00;

- Regimul maxim de înălțime propus pe terenul beneficiarilor: P+2E;

- H_{max.corniă} = 9,00 m;

- H_{max.coamă} = 11,00 m;



- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Retrageri minime conform planșei nr. 03 - Reglementări urbanistice:
 - Minim 5,00 m aliniament stradal;
 - Minim 2,00 m sau H/2 față de limitele laterale;
 - Minim 6,00 m retragere față de limita posterioară.
- Spații verzi – min 25% în cadrul parcelei;

Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de incadrare nr. 29/16.02.2021. **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. . DT2020-002196/06.11.2020 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. UR2020-011907/14.10.2020 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 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 „Zonă locuințe”, CF 448839, Timișoara, (zona Pieței George Clemenceau – strada General George Pomuț), 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”, CF 448839, Timișoara, având ca beneficiari pe Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei, întocmit conform proiectului nr. 09/2020 realizat de SC ARHITECTIM SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Funcțiuni propuse: zonă de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;

- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1,00$;
- Regimul maxim de înălțime propus pe terenul beneficiarilor: P+2E;
- $H_{max.cornia} = 9,00$ m;
- $H_{max.coamă} = 11,00$ m;
- Retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei;
- Retrageri minime conform planșei nr. 03 - Reglementări urbanistice:
 - Minim 5,00 m aliniament stradal;
 - Retrageri față de limitele laterale:
 - Minim 2,00 m pentru regimul de înălțime P, P+1E
 - Minim $H/2$ pentru regimul de înălțime P+2E
 - Minim 6,00 m retragere față de limita posterioară.

- Spații verzi – min 25% în cadrul parcelei;

Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de incadrare nr. 29/16.02.2021. **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. . DT2020-002196/06.11.2020 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. 892/27.11.2020 și conform Planului de Acțiune nr. UR2020-011907/14.10.2020 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”, CF 448839, 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”, CF 448839, Timișoara, în suprafață totală de 500 mp, este teren intravilan, identificat prin extrasul CF nr. 448839 – proprietari Săftescu Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei.

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. 09/2020, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. UR2020-011907/14.10.2020 asumat.

Accesul pe parcele 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 „Zonă locuințe”, CF 448839, 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”, CF 448839, Timișoara, elaborat de proiectantul SC ARHITECTIM SRL, proiect nr. 09/2020, la cererea beneficiarilor Săftescu Sorin - Petre, Săftescu Maria - Corina, Săftescu Andrei, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

**ARHITECT SEF
GABRIEL ALMĂJAN**

**CONSILIER
Sorina POPA**

Red. - S.P.