

UR2021-008430/18.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și funcțiuni complementare”,
Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-008430/18.10.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și funcțiuni complementare”**, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv a unei zone mixte pentru locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente la etaje și servicii la parter, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

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. **UR2021-008430/15.09.2021** privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și funcțiuni complementare”**, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 25/16.07.2020** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 11/22.07.2021**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 919/10.03.2020** cu termen de valabilitate prelungit până la **09.03.2022**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 68/04.06.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, beneficiari BUGA Viorel și BUGA Laura, proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Cătălina Maria C. Bocan, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 10.11.2020 - 06.12.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 10.11.2020. 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 Raportului informării și consultării publicului nr. UR2020-012786/21.12.2020

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 și funcțiuni complementare”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad.



445218, 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218.

Planul Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, este elaborat de proiectant **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Cătălina Maria C. Bocan**, proiect nr. **374/2020**, la cererea beneficiarilor **Buga Viorel și Buga Laura**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - zonă cu caracter nedefinit. Teren situat în extravilan. Conform Legii nr. 50/1991, anexa 2: „Intravilanul localității. (...) Intravilanul se poate dezvolta prin extindere în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în planul urbanistic general (PUG) al localității”.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, identificat prin: CF nr. **445218** Timișoara, nr. cad. **445218**, în suprafață totală de **11.557** mp, proprietari fiind **Buga Viorel și Buga Laura**, este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, amplasat în stânga față de Calea Torontalului, DN6, Timișoara – Sănnicolau Mare, fiind delimitat: **la nord** – drumul de exploatare De716/1 și parcele private în P.U.Z. aprobat prin HCL 175/2019, **la sud** – drum de exploatare De716/1 și parcele private, **la est** – parcele private cu folosință de terenuri agricole arabile, **la vest** – parcele private în P.U.Z. aprobat prin HCL 175/2019. La aproximativ 500 m de terenul studiat se află Magazinul Metro Cash & Carry 2.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv a unei zone mixte pentru locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente la etaje și servicii la parter, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000088/28.01.2021** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în



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

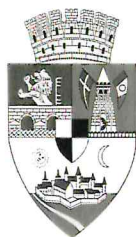
conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 11/22.07.2021 sunt următorii:

UTR – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

Subzone:

- Pentru subzona L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă și funcțiuni complementare (parcelele 4-14):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat;
 - Funcțiuni predominante: Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative / parcelă și funcțiuni complementare;
 - Hmax cornișă = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m; maxim (S)+P+1E+M/Er (niveluri);
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,05;
 - Retrageri minime față de aliniament: 5,0 m și conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele posterioare: 10,00 m – conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.
- Pentru Zona mixtă – Zonă locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative la etaj și servicii la parter (parcelele 1,3)
 - Regim de construire: izolat sau cuplat;
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative la etaj/e și servicii la parter;
 - Hmax cornișă = 12,00 m; Hmax coamă = 16,00 m; maxim (S)+P+3E (niveluri);
 - POT max = 40%;
 - CUT = 1,2;
 - Retrageri minime față de aliniament: 5,0 m – conform planșa U02 – „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele laterale – conform planșa U02 – „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limite posterioare: 10,0 m – conform planșa U02 – „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.
- Se propune un lot pentru spații verzi (parcela nr. 2). Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde public;
- Se propune o zonă de gospodărie comunală – post trafo (parcela nr. 15);



- Suprafața construită desfășurată a etajului/nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).
- Spații verzi minim 5% din suprafața totală a parcelei – conform Deciziei de încadrare nr. 68/04.06.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș
- 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 HCL 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 domeniul public;
- Circulații și 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
- Circulații și accese: Accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000088/28.01.2021** și planșa anexă la aviz;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșei 02 ED: „Plan reglementări – lucrări edilitare” și al planșei IE.01 – „Reglementări echipare edilitară electrice – telefonie”. Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 713/28.09.2020.

La eliberarea Autorizațiilor 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.

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.).

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. U03 – „Plan – Obiective de utilitate publică, Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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.

Planul Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, 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 „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, având ca beneficiari pe **Buga Viorel** și **Buga Laura**, întocmit conform proiectului nr. **374/2020**, realizat de proiectant **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - **Arh. Cătălina Maria C. Bocan**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **11/22.07.2021**:

UTR – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

Subzone:

- Pentru subzona L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă și funcțiuni complementare (parcelele 4-14):
 - Regim de construire: izolat sau cuplat;
 - Funcțiuni predominante: Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative / parcelă și funcțiuni complementare;
 - Hmax cornișă = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m; maxim (S)+P+1E+M/Er (niveluri);
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,05;
 - Retrageri minime față de aliniament: 5,0 m și conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele posterioare: 10,00 m – conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.
- Pentru Zona mixtă – Zonă locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative la etaj și servicii la parter (parcelele 1,3)
 - Regim de construire: izolat sau cuplat;
 - Funcțiuni predominante: locuințe colective mici cu maxim 6 unități locative la etaj/e și servicii la parter;
 - Hmax cornișă = 12,00 m; Hmax coamă = 16,00 m; maxim (S)+P+3E (niveluri);
 - POT max = 40%;
 - CUT = 1,2;
 - Retrageri minime față de aliniament: 5,0 m – conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;
 - Retrageri minime față de limitele laterale – conform planșa U02 - „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.;



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

- Retrageri minime față de limite posterioare: 10,0 m – conform planșă U02 – „Plan – Reglementări Urbanistice” și a precizărilor din R.L.U.
- Se propune un lot pentru spații verzi (parcele nr. 2). Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde public;
- Se propune o zonă de gospodărie comună – post trafa (parcele nr. 15);
- Suprafața construită desfășurată a etajului/nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).
- Spații verzi minim 5% din suprafața totală a parcelei – conform Deciziei de încadrare nr. 68/04.06.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș
- 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 HCL nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării alinimentelor 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 domeniul public;
- Circulații și 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
- Circulații și accese: Accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000088/28.01.2021** și planșa anexă la aviz;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșei 02 ED: „Plan reglementări – lucrări edilitare” și al planșei IE.01 – „Reglementări echipare edilitară electrice – telefonie”. Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 713/28.09.2020.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, identificat prin: CF nr. **445218** Timișoara, nr. cad. **445218**, în suprafață totală de **11.557 mp**, proprietari fiind **Buga Viorel** și **Buga Laura**, este situat în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a orașului, amplasat în stânga față de Calea Torontalului, DN6, Timișoara – Sănnicolau Mare, fiind delimitat: **la nord** – drumul de exploatare De716/1 și parcele private în P.U.Z. aprobat prin HCL 175/2019, **la sud** – drum de exploatare De716/1 și parcele private, **la est** – parcele private cu folosință de terenuri agricole arabile, **la vest** – parcele private în P.U.Z. aprobat prin HCL 175/2019. La aproximativ 500 m de terenul studiat se află Magazinul Metro Cash & Carry 2.



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. U03 – „Plan – Obiective de utilitate publică, Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218.

Art. 6: După aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, terenul va fi scos din circuitul agricol pe cheltuiala beneficiarului și va trece în zona **D** de impozitare.

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 și funcțiuni complementare**”, Extravilan, Timișoara, zona Torontal – Metro 2, C.F. 445218, nr. cad. 445218, este elaborat de proiectant **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Cătălina Maria C. Bocan**, proiect nr. **374/2020**, la cererea beneficiarilor **Buga Viorel și Buga Laura**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Razvan POPESCU

