



UR2020-014276/28.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni
complementare”, CF nr. 437320, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-014276/06.01.2021 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe individuale 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. UR2020-014276/17.12.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 40/01.08.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 47/10.12.2020;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1906/03.06.2019, cu termen de valabilitate prelungit până în 02.06.2021, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 71/26.05.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, beneficiari ZGLIBUȚIU Maria și ZGLIBUȚIU Ioan, proiectant S.C. PRO ARH TCC S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Laura TIFAN-GY, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 17.07.2020 -10.08.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 17.07.2020. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportul informării și consultării publicului nr. UR2020-007900/19.08.2020

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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L, proiect nr. 27/11/05-2017-PUZ, la cererea beneficiarilor ZGLIBUȚIU Maria și ZGLIBUȚIU Ioan.

Terenul studiat se situează în partea de sud - est a orașului, în intravilan, la est de str. Chevereșului, teritoriul delimitat astfel: la nord, vest și sud de terenuri proprietate privată, iar la est de drumul de exploatare DE 1529/1/9

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, este situat în zona străzii Chevereșului, are o suprafață de 12.000 mp, este identificat prin extras CF nr. 437320, nr. cad. 437320 – teren extravilan, pentru care s-a emis Adeverința nr. PISEG-100058/23.10.2020 a Biroului Banca de Date Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara prin care se precizează că terenul înscris în CF nr. 437320 Timișoara, jud. Timiș face parte din intravilanul municipiului Timișoara conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018; proprietarii terenului reglementat sunt Zglibuțiu Maria și Zglibuțiu Ioan, folosință actuală - teren arabil parțial împrejmuț.

Conform PUZ aprobat prin HCL 50/ 1999 - Zona cu caracter nedefinit, teren posibil afectat de canal. Drumul de acces la parcela va respecta legislația în vigoare. Spații verzi conform HCL 62/2012. Locurile de parcare pentru locuințele colective se vor realiza în subsol.;

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă cu interdicție de construire sau zonă protejată.

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. 534.929/03.10.2019

AVIZ SECURITATE LA INCENDIU nr. 534.928/03.10.2019

AVIZ POLITIA RUTIERA nr. 343474/20.05.2020

AVIZ ANIF nr. 83/20.02.2020

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara,, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de trecerea cu titlu gratuit în proprietatea municipalității a terenurilor aferente obiectivului care vor fi afectate de trama stradală de perspectivă și se va dezmembra după recepția la terminarea lucrărilor înainte de intabulare, realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. WW2020-000695/23.04.2020, cu respectarea legislației în vigoare.

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. 709/28.09.2020 și conform Planului de Acțiune asumat.



Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 47/10.12.2020 sunt următorii:

- **Funcțiuni propuse: Locuințe și funcțiuni complementare;**
- P.O.T. maxim = 35%,**
- C.U.T. maxim = 1,05;**
- Regim de înălțime maxim P+1E+M/Er;**
- Hmax cornisa= 9.00m;**
- Hmax = 12.00 m;**
- Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice 03-A**

Suprafața de spații verzi minimă de 7,55% a fost avizată de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de încadrare nr. 71/27.05.2020. 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. ww2020-000695/23.04.2020 și planșa anexă la aviz, parcaje minim conform H.G. 525/1996 privind aprobarea R.G.U.;

S-a obținut **Avizul nr. 343474/20.05.2020 al Inspectoratului de Poliție Județean Timiș** care precizează că „**beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz la faza P.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare, iar la documentația respectivă se va depune și Hotărârea de Consiliul Local prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal.**”

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-A - „Proprietatea terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, având ca beneficiari pe Zglibuțiu Maria și Zglibuțiu Ioan, întocmit conform proiectului nr. 27/11/05-2017-PUZ realizat de S.C. PRO ARH TCC S.R.L, 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. 47/10.12.2020 sunt următorii:

Funcțiuni propuse: Locuințe și funcțiuni complementare;

P.O.T. maxim = 35%,

C.U.T. maxim = 1,05;

Regim de înălțime maxim P+1E+M/Er;

Hmax cornisa= 9.00m;

Hmax = 12.00 m;

Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice 03-A

Suprafața de spații verzi minimă de 7,55% a fost avizată de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de încadrare nr. 71/27.05.2020. 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;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. ww2020-000695/23.04.2020 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. 709/28.09.2020 și conform Planului de Acțiune 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, este situat în zona străzii Chevereșului, are o suprafață de 12.000 mp, este identificat prin extras CF nr. 437320, nr. cad. 437320 – teren extravilan, pentru care s-a emis Adeverința nr. PISEG-100058/23.10.2020 a Biroului Banca de Date Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara prin care se precizează că terenul înscris în CF nr. 437320 Timișoara, jud. Timiș face parte din intravilanul municipiului Timișoara conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018; proprietari teren reglementat sunt Zglibuțiu Maria și Zglibuțiu Ioan, folosință actuala teren arabil parțial împrejmuț. După aprobarea PUZ, terenurile se vor alipi și dezlipi conform P.U.Z.

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. 27/11/05-2017-PUZ, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Autorizațiile de construire se vor emite după trecerea cu titlu gratuit în proprietatea municipalității a terenurilor aferente obiectivului care vor fi afectate de trama stradală de perspectivă și se va dezmembra după recepția la terminarea lucrărilor înainte de intabulare, realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. WW2020-000695/23.04.2020, cu respectarea legislației în vigoare.

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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, 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 „Locuințe și funcțiuni complementare”, CF nr. 437320, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PRO ARH TCC S.R.L., proiect nr. 27/11/05-2017-PUZ, la cererea beneficiarilor ZGLIBUȚIU Maria și ZGLIBUȚIU Ioan, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

pt. ARHITECT SEF
MONICA MITROFAN

CONSILIER
Sorina POPA