



Nr. UR2022-002121/18.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea
Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002121/18.05.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, prin care se propune o zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare cu 12 parcele de locuințe (S+P+1E+Er/M) și o parcelă de locuire colectivă (S+P+2E+Er/M) pentru maxim 6 apartamente.

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. UR2022-002121/18.04.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara;

Având în vedere prevederile articolului 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României: „Se menține valabilitatea documentelor eliberate de autoritățile publice care expiră pe perioada stării de urgență”, respectiv prevederile articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „(5) **Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări**”, respectiv prevederile H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3688/07.09.2018 prelungit până la 06.09.2020 pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă precum și Certificatului de Urbanism nr. 3184/09.09.2020 prelungit până la 06.06.2023 și, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 84/13.08.2019, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 04/14.02.2019 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 3688/07.09.2018 prelungit până la 06.09.2020 și pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă) și Certificatului de Urbanism nr. 3184/09.09.2020 prelungit până la 06.06.2023, precum și ținând cont de Avizul Arhitectului Șef nr. 12/08.04.2022;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, beneficiari BEREȘ Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura Eugenia - DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 25.06.2019, 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. 218/08.06.2020; în perioada 01.02.2021 - 25.02.2021, de informare și consultare a populației au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC URBAN CONTROL TM SRL, programată a se organiza în data de 02.07.2019, între orele 14.00 – 15.00, la



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

sediul Primăriei Municipiului Timisoara – Direcția Urbanism – cam. 213, s-au prezentat șapte persoane interesate de acest subiect, în cadrul căreia au fost făcute sugestii și obiecții din partea acestora, participante la această întâlnire

S-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2019-000183/28.06.2019, UR2019-010758/02.07.2019, UR2019-011746/17.07.2019, UR2019-011832/18.07.2019 și SC 2019-018807/25.07.2019.

La sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației P.U.Z. „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, beneficiari BERES Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronice, bun comun, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2019-012473/30.07.2019.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-009888/14.08.2019, și se poate începe circuitul 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 și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării P.U.Z. și 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 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura – D,E, proiect nr. 29/2018, la cererea beneficiarilor BERES Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la nord - vest de str. Gheorghe Ardelean, la sud - vest de Aleea Viilor, la sud-est de str. Grigore Alexandrescu, la nord - est de str. Calea Torontalului.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443151 și C.F. 446229, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a orașului, fiind delimitat la nord-vest de P.U.D. „Zonă Torontalului – Zonă locuire aeroport utilitar” aprobat prin H.C.L. 75/2003 și P.U.Z. „Extindere corp stație benzinărie și atelier service”, A.O. 22/13.05.2019, la nord-est de teren Calea Torontalului, la sud-est de teren proprietate privată, P.U.Z. MARLEN, aprobat prin H.C.L. 231/2008 și la sud-vest de strada Johann Wolf.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Terenul reglementat situat în Timișoara Calea Torontalului, F.N., în suprafață totală de 12217 mp, înscris în C.F. 443 151, nr. cad. 443 151 și C.F. 446 229, nr. cad. 446 229, Timișoara, are ca proprietari pe BERES Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun.

În cadrul terenului este edificată o construcție în regim de înălțime P+M cu destinația de fermă vegetală, un garaj și două anexe.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, se propune o zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare cu 12 parcele de locuințe (S+P+1E+Er/M) și o parcelă de locuire colectivă (S+P+2E+Er/M) pentru maxim 6 apartamente și pentru care au fost estimate 12 locuri de parcare necesare pentru locuire individuală și 11 locuri de parcare pentru locuire colectivă care vor fi la nivelul solului (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 12/08.042022, sunt următorii:

- Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuire și funcțiuni complementare;

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, se propune o zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare cu 12 parcele de locuințe (S+P+1E+Er/M) și o parcelă de locuire colectivă (S+P+2E+Er/M) pentru maxim 6 apartamente.

Funcțiuni dominante: zona de locuințe pentru maxim două familii maxim P+2E, locuințe colective peste P+2E) și funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POT maxim = 35% locuire individuală și 40% locuire colectivă;
- CUT maxim = 1,1 locuire individuală și 1,6 locuire colectivă;
- Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M, 13,00 m (9,00 m la cornișă) locuire individuală și funcțiuni complementare; S+P+2E+Er/M, 16,00 m (12,00 m la cornișă) locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- Spații verzi minim 5,01% din suprafața totală a parcelelor - conform Deciziei de încadrare nr. 84/13.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limita posterioară — conform planșei nr. U03 „Reglementări urbanistice – etapă 2”, astfel:

LOCUIRE INDIVIDUALĂ:

- Construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m pentru P+M, iar pentru P+1E+M va fi h/2 din h cornișă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (maxim o construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite tip carport mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3,00 m înălțime la cornișă;
- În cazul construcțiilor alipite pe calcan, acestea trebuie să aibe aceeași înălțime la coamă și la cornișă, la limita comună, excepție făcând doar construcțiile de tip carport;
- Retrageri minimă față de limita posterioară (limita sud-est): 6,00m.
- Etajul retras se poate amplasa la 3,00 m retrageri față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției.
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.

LOCUIRE COLECTIVĂ:

- Retragera minimă față de limita din nord-vest: între 0,00 m și 2,00 m conform planșei U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ETAPĂ 2.
- Retragera minimă față de limita din sud-est: 6,00 m.
- Retragera minimă față de limita de la stradă (limita nord-est): 10,00 m.
- Retragera minimă față de limita posterioară (limita sud-vest): 6,00m sau H/2.
- Etajul retras se poate amplasa la 3,00 m retragere față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției.
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.
 - 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 din strada Johann Wolf, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021- 002111/14.10.2021; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;
 - **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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. 269/09.04.2019.
 - Se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și de sănătate publică privind mediul de viață al populației cu completările ulterioare, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;

4. 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 cheltuiela beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; locurile de parcare se vor asigura la nivelul solului, fiind estimate 12 locuri de parcare pentru locuire individuală și 11 locuri de parcare pentru locuire colectivă necesare investiției (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.). excepție se va face la edificarea primului imobil, caz în care recepția construcțiilor se va emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea realizării căii de comunicație rutieră (drum) aferent terenului care va trece în domeniul public al UAT Timișoara conf. planșei nr. U05 "Proprietate asupra terenurilor" și realizarea 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. 1⁴¹) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și 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 rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, Timișoara, având ca beneficiari pe BERES Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun, realizat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MARCULESCU Laura – D,E, proiect nr. 29/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 12/08.04.2022:**

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, se propune o zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare cu 12 parcele de locuințe (S+P+1E+Er/M) și o parcelă de locuire colectivă (S+P+2E+Er/M) pentru maxim 6 apartamente și pentru care au fost estimate 12 locuri de parcare necesare pentru locuire individuală și 11 locuri de parcare pentru locuire colectivă care vor fi la nivelul solului (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Funcțiuni dominante: zona de locuințe pentru maxim două familii maxim P+2E, locuințe colective peste P+2E) și funcțiuni complementare;

Indicatori urbanistici pe terenul beneficiarului:

- POT maxim = 35% locuire individuală și 40% locuire colectivă;
- CUT maxim = 1,1 locuire individuală și 1,6 locuire colectivă
- Regim de înălțime maxim: S+P+1E+Er/M, 13,00 m (9,00 m la cornișă) locuire individuală și funcțiuni complementare; S+P+2E+Er/M, 16,00 m (12,00 m la cornișă) locuire colectivă și funcțiuni complementare.
- Spații verzi minim 5,01% din suprafața totală a parcelelor - conform Deciziei de încadrare nr. 84/13.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri față de aliniament, limite laterale, limita posterioară — conform plansei nr. U03 „Reglementări urbanistice – etapă 2”, astfel:

LOCUIRE INDIVIDUALĂ:

- Construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m pentru P+M, iar pentru P+1E+M va fi h/2 din h cornișă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (maxim o construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite tip carport mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să



depășească 3,00 m înălțime la cornișă;

- În cazul construcțiilor alipite pe calcan, acestea trebuie să aibe aceeași înălțime la coamă și la cornișă, la limita comună, excepție făcând doar construcțiile de tip carport;
- Retrageră minimă față de limita posterioară (limita sud-est): 6,00m.
- Etajul retras se poate amplasa la 3,00 m retrageră față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției.
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.

LOCUIRE COLECTIVĂ:

- Retrageră minimă față de limita din nord-vest: între 0,00 m și 2,00 m conform planșei U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ETAPĂ 2.
- Retrageră minimă față de limita din sud-est: 6,00 m.
- Retrageră minimă față de limita de la stradă (limita nord-est): 10,00 m.
- Retrageră minimă față de limita posterioară (limita sud-vest): 6,00m sau H/2.
- Etajul retras se poate amplasa la 3,00 m retrageră față de limita construcției propuse și nu poate depăși 60% din suprafața construcției.
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).

- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.

- 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 aliniamențelor 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 din strada Johann Wolf, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021- 002111/14.10.2021; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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. 269/09.04.2019.

- Se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, respectiv a unei zone de spații verzi compacte, pe planșele desenate relevante;

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare”, s Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Paul Constantinescu nr. 52, în suprafață totală de 12217 mp, înscris în CF nr. 443151 și CF 446229 Timișoara, are ca proprietari pe BEREȘ Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun.

În cadrul terenului este edificată o construcție în regim de înălțime P+M cu destinația de fermă vegetală, un garaj și două anexe.

4. 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 accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; locurile de parcare se vor asigura la nivelul solului, fiind estimate 12 locuri de parcare pentru locuire individuală și 11 locuri de parcare pentru locuire colectivă necesare investiției (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.). excepție se va face la edificarea primului imobil, caz în care recepția construcțiilor se va emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea realizării căii de comunicație rutieră (drum) aferent terenului care va trece în domeniul public al UAT Timișoara conf. planșei nr. U05 "Proprietate asupra terenurilor" și realizarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.Z. și R.L.U. 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 rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială: locuire și funcțiuni complementare**”, Calea Torontalului, F.N., jud. Timiș, identificat prin C.F. 443 151 și C.F. 446 229, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura – D,E, proiect nr. 29/2018, la cererea beneficiarilor BEREȘ Renate - Crinca, VIGH Francisc - Ștefan și soția VIGH Veronica, bun comun, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenum consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Monica MITROFAN