

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SÂNANDREI
PRIMARIA
NR.3382/24.04.2020

REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Zona de locuit și funcțiuni complementare pe terenul înscris în CF 104166 Sâandrei, beneficiar Lazăr Mărioara Violeta

Doamna Lazăr Marioara Violeta s-a adresat Primăriei Sâandrei pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Zona de locuit și funcțiuni complementare pe terenul înscris în CF 104166 Sâandrei, pentru care a înregistrat documentația completă, sub nr. 9740/16.12.2019.

Planul Urbanistic Zonal vizează terenul arabil extravilan înscris în CF 104166 Sâandrei, număr cadastral 541/10, în suprafață de 10 000 mp, proprietatea numitei Lazăr Violeta Mărioara.

Prevederile propuse sunt pentru Zonă de locuit și funcțiuni complementare.

În considerarea celor de mai sus,

Propun spre adoptare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Zona de locuit și funcțiuni complementare pe terenul înscris în CF 104166 Sâandrei, beneficiar Lazăr Mărioara Violeta.

Inițiator
PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-”Zona de locuit și funcțiuni complementare” pe terenul înscris în CF 104166 Sânanndrei, beneficiar Lazăr Mărioara Violeta

Primarul Comunei Sânanndrei, județul Timiș,

Luând în considerare:

- Referatul nr. 3382/24.04.2020 al Primarului Comunei Sânanndrei, de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-Zona de locuit și funcțiuni complementare pe terenul înscris în CF 104166 Sânanndrei, beneficiar Lazăr Mărioara Violeta;

-Avizul CJT-Arhitect Șef nr. 69 din 13.02.2019;

-Raportul nr. 1/14.02.2020 de informare și consultare a publicului;

În conformitate cu prevederile:

-art 25 alin (1), art. 47¹ și ale art. 56 alin (6) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificări și completări ulterioare;

-HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;

-art. 129 alin (6) lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre adoptare prezentul proiect de:

HOTĂRÂRE:

Art.1 (1)Se aprobă Planul Urbanistic Zonal-”Zona de locuit și funcțiuni complementare”, pe terenul înscris în CF 104166 Sânanndrei, beneficiar Lazăr Mărioara Violeta.

(2) Beneficiarii își asumă cheltuielile prilejuite de echiparea tehnico-edilitară a PUZ-ului, printr-o declaratie notarială, conform HCL nr. 33/2008.

(3) Planul Urbanistic Zonal -”Zona de locuit și funcțiuni complementare” se va integra în prevederile PUG-ului Comunei Sânanndrei, aflat în curs de executie.

Art. 2 Terenul studiat, în suprafață de 10 000 mp este proprietatea numitei Lazăr Mărioara Violeta și va fi inclus în intravilanul extins al Comunei Sânanndrei.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Art. 4 Prezentul proiect de hotărâre a fost adoptata cu votul ”pentru ” a consilieri din cei prezenți.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Timiș;

- Cetățenilor prin afișare și publicare pe site-ul www.primaria-sinandrei.ro.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SÂNANDREI
PRIMĂRIA
COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 3384 din 24.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
al proiectului de hotărâre privind aprobarea „*Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuit și funcțiuni complementare*”,

Beneficiar: Lazăr Mărioara Violeta

Documentația de urbanism pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Zonă de locuit și funcțiuni complementare*”, în extravilan, comuna Sânanndrei, județul Timiș, CF 104166 (Nr. Cad. 104166).

Beneficiar: Lazăr Mărioara Violeta a fost înregistrată la sediul Primăriei Comunei Sânanndrei sub nr. 9740 din 16.12.2019.

- Proiectantul este: S.C. SOLARTECH SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arh. Doriană Gabriela P. Balogh, cu sediul în județul Timiș, comuna Giroc, satul Giroc, str. Cometei, nr. 40.
- Număr proiect: 75/2018;
- Beneficiar: *Lazăr Mărioara Violeta*.
- Aplasamentul studiat este înscris în Cartea Funciară:
 - = Cartea Funciară Nr. 104166 cu Nr. Cadastral 104166, teren extravilan, arabil în suprafață de 10000 mp , în proprietatea *Lazăr Mărioara Violeta*.

Suprafața totală pentru care s-a întocmit Planul Urbanistic Zonal este 10000 mp .

- Certificat de Urbanism nr. 413 din 26.09.2018 emis de Primăria Comunei Sânanndrei, cu prelungirea valabilității până la data de 26.09.2020.
- Documentația de urbanism: „***Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuit și funcțiuni complementare***”,

Beneficiar: Lazăr Mărioara Violeta

a fost avizată conform Avizul Consiliul Județean Timiș – Arhitect Șef Nr. 69 din 16.12.2019, cu următoarele condiții:

- = 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 ”PROPRIETATEA TERENURILOR” – planșa nr. A_05;
- = Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de investitor. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;
- = Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

- Documentația prezentată este însoțită de următoarele avize:
1. *Aviz Consiliul Județean Timiș – Arhitect șef Nr. 69 din 16.12.2019;*
 2. *Aviz prealabil de oportunitate Nr. 5 din 08.11.2018;*
 3. *Agenția pentru Protecția Mediului Timiș Nr. 64 din 19.06.2019;*
 4. *Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș, Nr. 3920/84/C din 15.03.2019;*
 5. *Direcția Județeană pentru Cultură Timiș Nr. 2296 – 1285 din 27.06.2019;*
 6. *Administrația Bazinală de Apă Banat – Aviz de gospodărire a Apelor Nr. 104 din 29.03.2019;*
 7. *Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Nr. 26 din 01.02.2019;*
 8. *Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Nr. 570 din 03.06.2019;*
 9. *Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș Nr. 1744 din 03.12.2018;*
 10. *Aquatim SA Nr. 66865/DT - ST din 14.02.2019;*
 11. *S.C. GAZ VEST S.A. Nr. 45709 din 28.12.2018;*
 12. *E- Distribuție Banat Nr. 247593340 din 04.12.2018;*
 13. *Compania Națională de Transport al Energiei Electrice – Sucursala de Transport Timișoara – Transelectrica Nr. 14688 din 12.12.2018;*
 14. *Societatea Națională de Transport Gaze Naturale TRANSGAZ SA Mediaș Nr. ETA/3864 din 19.12.2018.*
 15. *Autoritatea Aeronautică Civilă Română Nr. 2061/90 din 19.02.2019.*
 16. *S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. Nr. 2888/19.12.2018.*

SOLUȚIA DE REGLEMENTARE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC, PROPUȘĂ ESTE URMĂTOAREA:

- Propunerea de dezvoltare urbanistică, pe suprafața de studiu a acestui proiect își propune crearea unui ansamblu de parcele având următoarele destinații/funcțiuni urbanistice:
- Zonă rezidențială - locuințe individuale și funcțiuni complementare - 57,36 %
 - Spații verzi publice - 10,42 %
 - Căi de circulație - 20,90 %

Ca urmare a analizării propunerii de dezvoltare urbanistică, din punct de vedere al integrării acesteia în reglementările urbanistice, aprobate de Consiliul Local și în vigoare, sunt relevante următoarele aspecte:

- zonificarea urbanistică, s-a realizat în baza studiului impus prin Certificatul de Urbanism Nr. 413 din 26.09.2018, cu prelungirea valabilității până la data de 26.09.2020, fiind concretizată prin Plan Reglementări Urbanistice Planșa Nr. 02.3 aferentă proiect nr. 75/2018.

În cadrul acestei documentații, se preiau prevederile documentațiilor de urbanism, anterior aprobate în zonă, continuându-se traseele de drumuri propuse prin aceste documentații,

Documentația prezentată, la data elaborării prezentului raport, a fost avizată de principiu, și supusă procedurii de consultare și informare a publicului, corelându-se cu această ocazie funcțiunea urbanistică propusă cu vecinătățile.

- Accesibilitate

Accesul este asigurat din prelungirea DE 537 existent.

- Zonificarea Funcționala - reglementări impuse

Plan Urbanistic Zonal –,, ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,, Cartea Funciară Nr. 104166 cu Nr. Cadastral 104166, teren extravilan, arabil în suprafață de 10000 mp, în proprietatea LAZĂR MĂRIOARA VIOLETA.

Zona rezidențială – locuințe individuale și funcțiuni complementare (maxim 2 unități locative/parcelă):

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 02-08;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maxim două unități locative/parcelă);
- $H_{max} = P+1E+M$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 99,68 m (90,68 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- $POT_{max} = 35 \%$;
- $CUT_{mac} = 1,05$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei “REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – planșa nr A_03

Zona servicii și dotări publice cu locuire la etaj (maxim 2 unități locative/parcelă) :

- regim de construire: izolat – parcela 01;
- funcțiuni predominante: servicii compatibile cu locuirea;
- $H_{max} = P+1E+M$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 99,68 m (90,68 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- $POT_{max} = 40 \%$;
- $CUT_{mac} = 1,20$;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei “REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – planșa nr A_03

Având în vedere studiul elaborat conform cerințelor certificatului de urbanism, se constată că propunerea urbanistică se încadrează în funcțiunile urbanistice propuse.

Prin urmare, având în vedere cele mai sus menționate, luând în considerare prevederile Legii 350/2001 – lege privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată cu complectările și modificările sale ulterioare, prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM-010-2000, prevederile Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice “ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM-007-2000, propun aprobarea acestei documentații, în fază finală cu următoarele condiții:

**Respectarea prevederilor și condițiilor avizului tehnic al Consiliului Județean Timiș
Nr. 69 din 16.12.2019**

**Inspector asistent,
Ovidiu Mircea Ghilezan**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA
COMUNA SÂNANDREI

Nr. 1418 din 13.02.2020

Raport Nr. 01 din 13.02.2020

de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism:

„Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuit și funcțiuni complementare”

Beneficiar: Lazăr Mărioara Violeta

„Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuit și funcțiuni complementare”, debutează ca intenție de dezvoltare prin înregistrarea cererii pentru emiterea avizului prealabil de oportunitate Nr. 7817/02.11.2018.

Această soluție de dezvoltare din punct de vedere urbanistic a amplasamentului descris în C.F. nr. 104166, a fost consultată de public în cadrul ședinței de dezbatere publică, ce a avut loc în data de 05.02.2020, ora 10:00, în satul Sânanndrei, la Căminul Cultural din localitate.

Analiza publică a fost anunțată, prin anunțuri postate la avizierul primăriei Comunei Sânanndrei.

În cadrul acestei ședințe a fost analizat, un ansamblu de PUZ, care va avea ca investitor LAZĂR MĂRIOARA VIOLETA.

Desfășurată, într-un cadru restrâns, datorită numărului redus de participanți, în cadrul acestei ședințe, nu au existat opinii, care să conducă la modificări ale soluțiilor urbanistice prezentate. Opiniile, exprimate în cadrul ședinței de consultare au vizat, exclusiv, posibilitățile de echipare edilitară, exprimându-se totodată și păreri, care nu aveau legătură directă cu privire la amplasamentele prezentate.

Reprezentanții primăriei prezenți la consultare, precum și arh. Cristian Mărăcineanu au asigurat corecta informare a publicului prezent, cu privire la soluțiile prezentate.

Analiza publică în etapa finală, debutează cu afișarea anunțului și a planșei nr. A_04 aferentă proiectului Nr. 75/2018 – *Studiu de cvartal*, afișate la avizierul Primăriei comunei Sânanndrei.

Conform anunțului prezentat, publicul interesat a putut consulta documentația aferentă PUZ-ului, pentru un termen de **30 zile calendaristice**, după următorul orar de preluare a opiniilor și observațiilor din partea celor interesați: de *luni-vineri, orele 9.00-14.00*.

În perioada stabilită, în anunț, **nu se înregistrează nici o opinie și/sau recomandare** din partea publicului.

La dată dezafășării, consemnată în procesul verbal încheiat cu ocazia dezafășării anunțului și a planșei nr. A_04, aferentă proiectului Nr. 75/2018 – *Studiu de cvartal*, a fost încheiat cu mențiunea următoare:

„Proiectul a fost afișat pentru 30(treizeci de zile calendaristice), perioadă în care NU S-AU ÎNREGISTRAT OPINII DIN PARTEA PUBLICULUI”.

În concluzie, având în vedere că, documentația de urbanism propusă: „Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuit și funcțiuni complementare”, beneficiar: Lazăr Mărioara Violeta nu a demonstrat, în perioada de informare și consultare a publicului, detaliată mai sus, că ar fi o documentație cu impact asupra publicului interesat, coroborând procedurile de analiză publică, enunțate mai sus, cu cele desfășurate în etapa preliminară de emitere a acordului de mediu, soldate în urma anunțului public de încadrare fără sesizări din partea populației, recomand continuarea procedurilor administrative, necesare, în vederea aprobării documentației propuse.

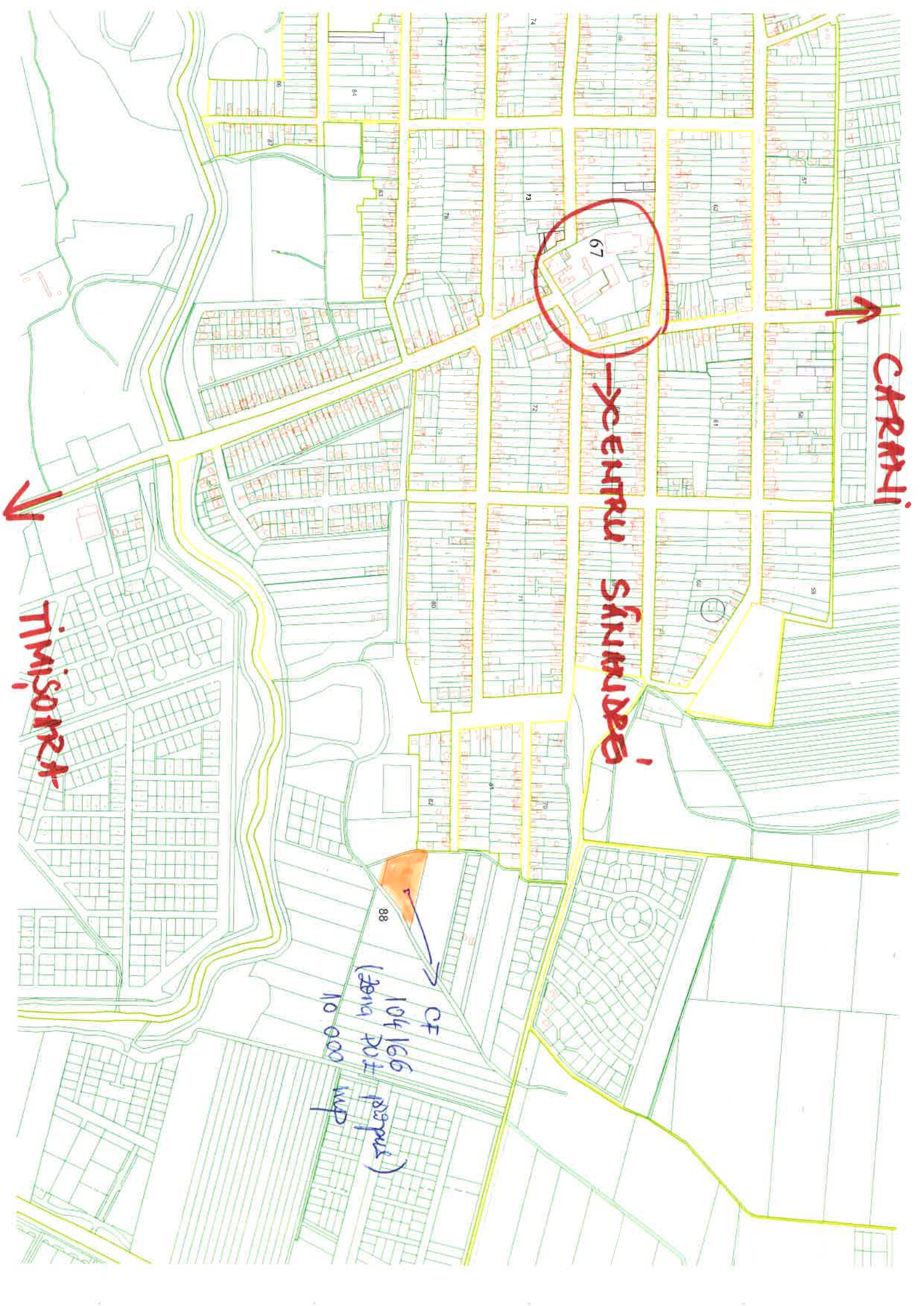
Ca urmare, a celor precizate în prezentul raport, se poate întocmi raportul compartimentului privind aprobarea documentației.

Întocmit

Compartimentul de urbanism și
amenajare a teritoriului

Ghilezan Ovidiu Mircea





CENTRU SĂMĂREȘI

CENTRU SĂMĂREȘI

TIMIȘOARA

67

88

CF

104 166 (popul)

10 000 mp