



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 16.05.2023

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în comuna Pișchia, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- adresa nr.1298/28.04.2023 a beneficiarilor: Eremici Nicolae, Turcu Mirela-Veronica, Ivanovici Miodrag, Nicolaescu Nicolae, Nicolaescu Lavinia, însoțită de documentația realizată de către S.C.Smart Architectural Solutions S.R.L din Timișoara, precum și avizele necesare în vederea aprobării documentației: Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- referatul de aprobare nr.1528/16.05.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia;

- procesul verbal nr.2010/24.06.2022, privind afișarea anunțului de consultare a publicului “Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- raportul nr.2272/26.07.2022, privind informarea și consultarea publicului asupra documentației: “Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice”, în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- raportul de specialitate nr.1529/16.05.2023 al d-nei Benea Doina, arhitect șef;

- raportul de specialitate nr.15230/16.05.2023 al d-lui Guran Nicolae–Lucian, consilier juridic superior în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- Avizul de oportunitate nr.1/20.05.2022 și Avizul Arhitectului șef nr.24/7.04.2023 al Consiliului Județean Timiș;

- Decizia etapei de încadrare nr.18/9.02.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local nr.13/30.04.2020 privind stabilirea procedurii de desfășurare a ședințelor Consiliului Local al Comunei Pișchia, în situații excepționale, constatate de autoritățile abilitate;

- Hotărârea Consiliului Local nr.21/08.04.2013 privind aprobarea Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În conformitate cu prevederile :

- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- art.25 și anexa I din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul M.D.R.T.nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.139 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe terenul extravilan înscris în C.F.nr.409334 Pișchia, în suprafață totală de 10.000 mp, beneficiari Eremici Nicolae, Turcu Mirela-Veronica, Ivanovici Miodrag, Nicolaescu Nicolae, Nicolaescu Lavinia, conform proiectului nr.7/2022 elaborat de S.C.Smart Architectural Solutions S.R.L din Timisoara, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr.24/07.04.2022 al Consiliului Județean Timiș, astfel:

UTR ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE -LI( parcelele nr.2-7 si 9-14) ;

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim două unități locative/parcela;
- H maxim = 8,00 m(cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M(niveluri);
- POT max.= 30%;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform planșei PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - planșa nr.A03 și precizărilor din RLU.

SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE PUBLICE-DS(parcela nr.1).

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări servicii și unități comerciale cu caracter rural și semi-urban cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelelor;
- H maxim = 12 m(cornisa); pentru regimul maxim de înălțime de P+2E+M(niveluri);
- POT max.= 40%;
- CUT max = 1,20;
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară =conform planșei Plan reglementări urbanistice - planșa nr.A03 și precizărilor din R.L.U.

Circulații și accese:existente-la nord: drum cu C.F.nr.403449, reglementat prin P.U.Z. cu aviz C.J.T.nr.185/2009, la est: drumul de exploatare de 485/1, cu prospect de 12 m și la vest: drumul communal DC468, cu C.F.nr.408613, cu prospect de 21 m; propuse-la nord:întregirea drumului de la nord cu C.F.403449 până la un profil de 12m; la est:modernizarea drumului de exploatare de 485/1 cu prospect de 12m;la sud:drum cu prospect de 12m, conform planșei: Plan reglementări urbanistice -plansa nr.A03.

Echiparea tehnico-edilitară : conform planșelor: Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare(apa-canal)-planșa nr.01-Ed și Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare(electrice-telefonie)-planșa nr.02-Ed cu respectarea condițiilor din avizele: A.N.I.F. nr.421/26.08.2022, E-Distribuție Banat nr.10448283/13.07.2022, Aquatim-Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022, A.B.A.B. nr.430/21.12.2022.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate în documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din drumul public conform planșei proprietate asupra terenurilor-planșa nr.A04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu planul de acțiune, asumat de beneficiari cât și de autoritatea publică locală.

Se vor respecta prevederile Legii nr.14/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 Exigențe minimale pentru locuințe), care se referă la suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.

Se vor respecta cu strictețe condițiile impuse prin avizele, acordurile și adeverințele, în termen de valabilitate, conform Certificatului de urbanism nr.18/18.03.2022, prel., emis de Comuna Pișchia, Deciziei etapei de încadrare nr.18/09.02.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizului nr.611/ 21.10.2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Avizului de gospodărire a apelor - nr.ABAB- 430/21.12.2022 emis de Administrația Națională Apele Române, Avizului tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022 și avizului tehnic de amplasament nr.57932/06.07.2022 emise de

S.C.Aquatim S.A.Timișoara, Avizului nr.421/26.08.2022 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Avizului nr.3717-4868/13.12.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Avizului de amplasament nr.10448283/13.07.2022 emis de E-Distribuție Banat, Avizului favorabil nr.100/05/02/02/01/03/tm/0880/13.07.2022 emis de Orange Romania Communication S.A., Avizului de începere a lucrării nr.1372/2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Adresei nr.948993/30.08.2022 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Banat” Timiș privind avizul de securitate la incendiu, Adresei nr.949034/06.09.2022 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Banat” Timiș privind avizul de protecție civilă, Studiului pedologic nr.623/26.04.2022 al Oficiului de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș și Adresei nr.25629/833/C/02.11.2022 a Direcției de Sănătate Publică Județeană Timiș.

Art.3. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” pe terenul înscris în C.F.nr. 409334 Pișchia și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Art.4. Se aprobă introducerea în intravilanul comunei Pișchia și totodată se modifică intravilanul comunei cu suprafața de 10.000mp prevăzută la art.1.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și verificarea în timp a implicațiilor sale se încredințează persoana responsabilă cu urbanismul din cadrul Primăriei Pișchia.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- D-l Sas Ioan, primarul comunei Pișchia;
- D-nei Benea Doina, arhitect șef;
- Cetățenilor, prin afișare la sediul instituției și publicare pe site-ul propriu.
- Beneficiarului.

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
ING.SAS IOAN



Total consilieri în funcție: 13, din care:	- prezenți	- absenți	Voturi “pentru”	Voturi “împotrivă/abțineri”
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------

## REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului referat consta in propunerea de aprobare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, in comuna Pischia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia, (nr.Cf vechi:400467), cu nr. top A489/1/1/2 , elaborata de proiectant general S.C.SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L. din Timișoara, înregistrată la Primaria Pischia cu nr.1298 /28.04.2023,

Date generale:

*situatia juridica:*

Imobilul care au generat PUZ este un terenuri arabil extravilan C.F.nr.409334 Pișchia, (nr.Cf vechi:400467), cu nr. top A489/1/1/2, proprietatea urmatoarelor persoane: EREMICI NICOLAE, TURCU MIRELA-VERONICA, IVANOVICI MIODRAG, NICOLAESCU NICOLAE , NICOLAESCU LAVINIA,, intabulate cu drept de proprietate dobandit prin conventie,

*amplasamentul:* extravilan, cu vecinatati parcela cu nr. Cadastral409334:

Nord:teren intravilan reglementat prin PUZ cu aviz CJT NR.185/2009; est:drumul de exploatare de 485/1;sud:teren arabil extravilan cu nr.cad. A489/1/1/3; vest: drum communal DC468, nr.CF408613.suprafata totala, s=10000 mp;

*conform PUG/RLU Pischia, imobilul este situat in zona agricola;*

*prevederi P.U.Z.-R.L.U. propuse:*

Puz-ul-RLU prevede UTR ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DOTARI SI SERVICII PUBLICE:

SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE -LI( parcelele nr.2-7 si 9-14) ;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: cladiri de locuit in in sistem individual cu maxim doua unitati locative/parcela;
- H maxim = 8 m(cornisa); pentru regimul maxim de inaltime de P+1E+M(niveluri);
- POT max.= 30%;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minima față de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03 si precizarilor din RLU.

SUBZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE PUBLICE-DS(parcela nr.1).

- Regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotari servicii si unitati comerciale cu caracter rural si semi-urban cu amenajarea locurilor de parcare in cadrul parcelelor;
- H maxim = 12 m(cornisa); pentru regimul maxim de inaltime de P+2E+M(niveluri);
- POT max.= 40%;
- CUT max = 1,20;
- retragerea minima față de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03 si precizarilor din RLU.

Circulatii si accese:existente-la nord: drum cu nr. CF403449, reglementat prin puz cu aviz CJT nr.185/2009, la est: drumul de exploatare de 485/1, cu prospect de 12 m si la vest: drumul communal DC468, cu nr.CF408613, cu prospect de 21 m;propuse-la nord:intregirea drumului de la nord cu nr. CF403449 pana la un profil de 12m; la est:modernizarea drumului de exploatare de 485/1 cu prospect de 12m;la sud:drum cu prospect de 12m, conform plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03.

Echiparea tehnico-edilitara : conform planselor: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE(apa-canal)-plansa nr.01-Ed si REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE(electrice-telefonie)-plansa nr.02-Ed cu respectarea conditiilor din avizele:ANIF nr,421/26.08.2022, e-duistributie banat, nr.10448283/13.07.2022, AQUATIM-Aviz ethnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022, ABAB nr.430/21.12.2022.

Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate in documentatia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din drumul public conform plansei PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-plansa nr.A04 si asigurarea tuturor utilitatilor necesare functionarii investitiei in conformitate cu *planul de actiune*, asumat de beneficiar cat si de autoritatea publica locala.

#### PROPUNERE:

APROBAREA IN CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PISCHIA A PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE PE TERENUL EXTRAVILAN INSCRIS IN C.F.409334 PISCHIA.

PRIMAR,  
Ing.SAS IOAN



**ROMANIA**  
**JUDETUL TIMIS**  
**PRIMARIA PISCHIA**

Loc. Pischia, nr.261, Telefon\Fax: 0256/234101 E-mail: [primaria\\_pischia@yahoo.com](mailto:primaria_pischia@yahoo.com)  
Nr. *1529* din *16.05.2023*

**RAPORT DE SPECIALITATE,**

Referitor la solicitarea domnului EREMICI NICOLAE, cu domiciliul in localitatea Dumbravita, str. Venus II, nr.4, et.1, ap.6, reprezentat de doamna SAS CARINA-SANZIANA, CI seria TZ nr.614410, SPCLEP Timisoara in calitate de imputernicit si proiectant (SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L.), însoțită de documentația tehnică, proiect nr.7/2022, ELABORARE PUZ- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, in comuna Pischia, extravilan, generat de imobilul in scris in Cf nr.409334 (nr.Cf vechi:400467), cu nr. top A489/1/1/2 , elaborata de proiectant general SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L. din Timișoara, înregistrată la Primaria Pischia cu nr. *12981 28.04.2023*

In vederea emiterii **Hotararii Consiliului Local Pischia** pentru **ELABORARE PUZ- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, in comuna Pischia, extravilan.**

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.nr.525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- art.25 alin.1 și Anexei nr.1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T.nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Hotărârii Consiliului Local nr.25/19.05.2004 privind aprobarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism al comunei Pișchia, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii nr.20/30.04.2014 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Comunei Pișchia aprobat si Hotărârea Consiliului Local nr. 7/28.02.2020;
- Hotărârii Consiliului Local Pischia nr.21/2013 privind aprobarea "Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism";

-Având în vedere Avizul de oportunitate nr.1/20.05.2022 emis Primăria Pișchia și Avizul nr.24/7.04.2023, emis de Consiliul Județean Timiș; documentatia anexata, elaborata de proiectant general: SMART ARCHITECTURAL SOLUTIONS S.R.L., Sef. proiect arhitect CARINA SAS SI arhitect cu drept de semnatura RUR: BUGAR SAVU , compusa din parte scrisa si desenata, in 6 exemplare, in urma verificarii s-a constatat ca respecta condițiile și recomandările impuse prin Avizul nr.24/7.04.2023 emis de Consiliul Județean Timiș, Decizia etapei de încadrare nr.18 din 9.02.2023 de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul nr.623/26.04.2022, emis de OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE TIMIS, Aviz nr.611/ 21.10.2022, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Avizul de gospodărire a apelor - nr.ABAB- 430/21.12.2022, emis de Administrația Nationala Apele Romane, Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa si canal nr.59572/DT-ST/5.09.2022 si avizul tehnic de amplasament nr.57932/06.07.2022, emise de S.C.Aquatim S.A.Timișoara, Avizul nr.421/26.08.2022, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Avizul nr.3717-4868/13.12.2022, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Adresa nr.949034/6.09.2022 ISU Banat, Aparare civila si Adresa 948993/30.08.2022 ISU Banat, Securitate la incendiu, Notificare nr. 25629/833/C/02.11.2022, emisa de Directia De Sanatate Publica Judeteana Timis, Aviz favorabil 100/05/02/02/01/03/tm/0880/13.07.2022 OANGE Romania Communications S.A., aviz de amplasament favorabil nr. 10448283/13.07.2022 E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., aviz de incepere lucrari nr.1372/2022, ANCP.

In ceea ce priveste informarea publicului asupra proiectului s-a respectat procedura de informare si de consultare a publicului, conform HCL Pischia nr.21/2013.

Documentatia este **completa** si contine **toate avizele in termen de valabilitate**, cerute prin certificatul de urbanism nr.18 din 18.03.2022 prel., emis de Primaria Pischia;

Puz-ul se amplaseaza pe parcelele beneficiarului, Cf nr.409334 (nr.Cf vechi:400467), cu nr. top A489/1/1/2, in suprafata totala de 10000mp, arabil extravilan. Vecinitati parcela cu nr. Cadastral409334:  
Nord:teren intravilan reglementat prin PUZ cu aviz CJT NR.185/2009;  
EST:DRUMUL DE EXPLOATARE de 485/1;sud:teren arabil extravilan cu nr.cad. a489/1/1/3; vest: drum communal DC468, nr.CF408613.

Puz-ul-RLU prevede UTR ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DOTARI SI SERVICII PUBLICE:

- subzona locuinte individuale -LI( parcelele nr.2-7 si 9-14) ;
  - Regim de construire: izolat sau cuplat;
  - funcțiuni predominante: cladiri de locuit in in sistem individual cu maxim doua unitati locative/parcels;
  - H maxim = 8 m(cornisa); pentru regimul maxim de inaltime de P+1E+M(niveluri);
  - POT max.= 30%;
  - CUT max = 0,9;

- retragerea minima față de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03 si precizarilor din RLU.  
subzona dotari si servicii publice publice-DS(parcela nr. 1).

- Regim de construire: izolat;  
- funcțiuni predominante: DOTARI SERVICII SI UNITATI comerciale cu caracter rural si semi-urban cu amenajarea locurilor de parcare in cadrul parcelelor;  
- H maxim = 12 m(cornisa); pentru regimul maxim de inaltime de P+2E+M(niveluri);  
- POT max.= 40%;  
- CUT max = 1,20;  
- retragerea minima față de aliniament =5,00m,(fix) conform planșei de Reglementări urbanistice – Planșa U02 și a precizărilor din Regulamentul local de urbanism;

- retragerea minima față de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03 si precizarilor din RLU.

- regim de construire: izolat sau cuplat cu una sau mai multe constructii principale si cu respectarea limitelor de implantare si a indicilor POT si CUT;  
- funcțiuni predominante: dotari si servicii publice complementare locuirii;  
- H maxim = 10,50 m(cornisa) pentru regimul maxim de inaltime de P+2E+M/Er(niveluri);  
- POT max.= 40%;  
- CUT max = 1,20;

- retragerea minima față de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03 si precizarilor din RLU.

Circulatii si accese:existente-la nord: drum cu nr. CF403449, reglementat prin puz cu aviz CJT nr.185/2009, la est: drumul de exploatare de 485/1, cu prospect de 12 m si la vest: drumul communal DC468, cu nr.CF408613, cu prospect de 21 m;propuse-la nord:intregirea drumului de la nord cu nr. CF403449 pana la un profil de 12m; la est:modernizarea drumului de exploatare de 485/1 cu prospect de 12m;la sud:drum cu prospect de 12m, conform plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE-plansa nr.A03.

Echiparea tehnico-edilitara : conform planselor: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE(9apa-canal)-plansa nr.01-Ed si REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE(electrice-telefonie)-plansa nr.02-Ed cu respectarea conditiilor din avizele:ANIF nr,421/26.08.2022, e-duistributie banat, nr.10448283/13.07.2022, AQUATIM-Aviz ethnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022, ABAB nr.430/21.12.2022.

Autorizatiile de construire se pot emite doar dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate in documentatia de urbanism cu privire la



obligativitatea asigurarii acceselor din drumul public conform plansei  
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-plansa nr.A04 si asigurarea tuturor  
utilitatilor necesare functionarii investitiei in conformitate cu planul de actiune,  
asumat de beneficiar cat si de autotoritatea publica locala.

Avand in vedere ca a fost indeplinita si procedura de consultare. si  
informare a publicului, propun luarea la cunostinta a documentatiei si emiterea  
Hotararii consiliului local de aprobare pentru documentatia anexata.

Arhitect Sef,  
Doina Benea



---



## RAPORT DE SPECIALITATE

nr.1530/16.05.2023

***privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în comuna Pișchia, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia***

Subsemnatul, Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul compartimentului juridic și de achiziții publice al Primăriei comunei Pișchia;

Având în vedere:

- adresa nr.1298/28.04.2023 a beneficiarilor: Eremici Nicolae, Turcu Mirela-Veronica, Ivanovici Miodrag, Nicolaescu Nicolae, Nicolaescu Lavinia, însoțită de documentația realizată de către S.C.Smart Architectural Solutions S.R.L din Timișoara, precum și avizele necesare în vederea aprobării documentației: Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- referatul de aprobare nr.1528/16.05.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia;

- procesul verbal nr.2010/24.06.2022, privind afișarea anunțului de consultare a publicului "Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- raportul nr.2272/26.07.2022, privind informarea și consultarea publicului asupra documentației: "Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", în comuna Pișchia, extravilan, pe terenul înscris în C.F.nr.409334 Pișchia;

- raportul de specialitate nr.1529/16.05.2023 al d-nei Benea Doina, arhitect șef;

- Avizul de oportunitate nr.1/20.05.2022 și Avizul Arhitectului șef nr.24/7.04.2023 al Consiliului Județean Timiș;

- Decizia etapei de încadrare nr.18/9.02.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local nr.13/30.04.2020 privind stabilirea procedurii de desfășurare a ședințelor Consiliului Local al Comunei Pișchia, în situații excepționale, constatate de autoritățile abilitate;

- Hotărârea Consiliului Local nr.21/08.04.2013 privind aprobarea Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau rezvizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În conformitate cu prevederile :

- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- art.25 și anexa I din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul M.D.R.T.nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.139 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Precizez ca sunt intrunite condițiile procedurale legale pentru a fi luata în dezbateri:

Art.1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe terenul extravilan înscris în C.F.nr.409334 Pișchia, în suprafață totală de 10.000 mp, beneficiari Eremici Nicolae, Turcu Mirela-Veronica, Ivanovici Miodrag, Nicolaescu Nicolae, Nicolaescu Lavinia, conform proiectului nr.7/2022 elaborat de S.C.Smart Architectural Solutions S.R.L din Timisoara, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr.24/07.04.2022 al Consiliului Județean Timiș, astfel:

UTR ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE -LI( parcelele nr.2-7 si 9-14) ;

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim două unități locative/parcela;
- H maxim = 8,00 m(cornișă); pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M(niveluri);
- POT max.= 30%;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform planșei PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - planșa nr.A03 și precizărilor din RLU.

SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE PUBLICE-DS(parcela nr.1).

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări servicii și unități comerciale cu caracter rural și semi-urban cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelelor;
- H maxim = 12 m(cornisa); pentru regimul maxim de înălțime de P+2E+M(niveluri);
- POT max.= 40%;
- CUT max = 1,20;
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară =conform planșei Plan reglementări urbanistice - planșa nr.A03 și precizărilor din R.L.U.

Circulații și accese: existente-la nord: drum cu C.F.nr.403449, reglementat prin P.U.Z. cu aviz C.J.T.nr.185/2009, la est: drumul de exploatare de 485/1, cu prospect de 12 m și la vest: drumul communal DC468, cu C.F.nr.408613, cu prospect de 21 m; propuse-la nord:întregirea drumului de la nord cu C.F.403449 până la un profil de 12m; la est:modernizarea drumului de exploatare de 485/1 cu prospect de 12m;la sud:drum cu prospect de 12m, conform planșei: Plan reglementări urbanistice -planșa nr.A03.

Echiparea tehnico-edilitară : conform planșelor: Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare(apa-canal)-planșa nr.01-Ed și Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare(electrice-telefonie)-planșa nr.02-Ed cu respectarea condițiilor din avizele: A.N.I.F. nr.421/26.08.2022, E-Distribuție Banat nr.10448283/13.07.2022, Aquatim-Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022, A.B.A.B. nr.430/21.12.2022.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate în documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din drumul public conform planșei proprietate asupra terenurilor-planșa nr.A04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu planul de acțiune, asumat de beneficiari cât și de autoritatea publică locală.

Se vor respectarea prevederilor Legii nr.14/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr.1 Exigențe minimale pentru locuințe), care se referă la suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.

Se vor respectarea cu strictețe condițiile impuse prin avizele, acordurile și adevărurile, în termen de valabilitate, conform Certificatului de urbanism nr.18/18.03.2022, prel., emis de Comuna Pișchia, Deciziei etapei de încadrare nr.18/09.02.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizului nr.611/ 21.10.2023 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Avizului de gospodărire a apelor - nr.ABAB- 430/21.12.2022 emis de Administrația Națională Apele Române, Avizului tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr.59572/DT-ST/05.09.2022 și avizului tehnic de amplasament nr.57932/06.07.2022 emise de S.C.Aquatim S.A.Timișoara, Avizului nr.421/26.08.2022 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Avizului nr.3717-4868/13.12.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Avizului de amplasament nr.10448283/13.07.2022 emis de E-Distribuție Banat, Avizului favorabil nr.100/05/02/02/01/03/tm/0880/13.07.2022 emis de Orange Romania Communication S.A., Avizului de începere a lucrării nr.1372/2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Adresei nr.948993/30.08.2022 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Banat" Timiș privind avizul de securitate la incendiu, Adresei nr.949034/06.09.2022 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Banat" Timiș privind avizul de protecție civilă, Studiului pedologic nr.623/26.04.2022 al Oficiului de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș și Adresei nr.25629/833/C/02.11.2022 a Direcției de Sănătate Publică Județeană Timiș.

Art.2. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" pe terenul înscris în C.F.nr. 409334 Pișchia și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Art.3. Aprobarea introducerii în intravilanul comunei Pișchia și modificarea intravilanului comunei cu suprafața de 10.000mp prevăzută la art.1.

Intocmit,  
Guran Nicolae Lucian

