

Mușcă

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 27.07.2023

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu dotări și servicii publice" în comuna Pișchia, județul Timiș, pe suprafețele de teren înscrise în C.F.nr.404788 Pișchia și C.F.nr.404789 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- adresa nr.1759/08.06.2023 a S.C.Siber Energia S.R.L.din Timișoara, însoțită de documentația realizată de către S.C.Arhigest S.R.L. din Timișoara, în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu dotări și servicii publice" în comuna Pișchia, județul Timiș, pe suprafețele de teren înscrise în C.F.nr.404788 Pișchia și C.F.nr.404789 Pișchia;

- referatul de aprobare nr.2204/27.07.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia;

- procesul verbal nr.2253/09.08.2021 privind afișarea anunțului de consultare a publicului a Plan Urbanistic Zonal "Zona rezidențială cu dotări și servicii publice", pe parcele cuprinse în C.F.nr. 404788 Pișchia și C.F.nr. 404789 Pișchia;

- raportul nr.2814/24.09.2021 privind informarea și consultarea publicului asupra Planului Urbanistic Zonal;

- raportul de specialitate nr.2221/31.07.2023 al d-nei Benea Doina, arhitect șef;

- Avizul de oportunitate nr.1/28.05.2021 și Avizul Arhitectului șef nr. 38/16.05.2023 al Consiliului Județean Timiș;

- Decizia de încadrare nr.109 din 31.08.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Având în vedere 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 "Dezvoltare zonă rezidențială cu dotări și servicii publice" în comuna Pișchia, județul Timiș, pe terenurile extravilane, în suprafață totală de 20.000 mp, înscrise în C.F.nr.404788 Pișchia în suprafață de 10.000 mp și în C.F.nr.404789 Pișchia în suprafață de 10.000 mp, având ca beneficiar pe S.C.Siber Energia S.R.L. din Timișoara, conform proiectului elaborat de proiectant general S.C.Arhigest S.R.L. din Timișoara, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Arhitectului șef nr.38/16.05.2023 al Consiliului Județean Timiș, astfel:

UTR- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

L-SUBZONĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME(maxim două unități locative pe parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat;

- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual(maxim două unități

- POT max.= 35%;

- CUT max = 1,05;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei “Reglementări urbanistice - zonificare funcțională-planșa nr.U-02 și a precizărilor din R.L.U.;

Is- SUBZONĂ DOTĂRI, SERVICII, INSTITUȚII PUBLICE;

- regim de construire: izolat sau cuplat;

- funcțiuni predominante: funcțiuni compatibile cu locuirea - parcelele 01,02, 03;

- H max. = 9,50 m(cornișă); S+P+2E(niveluri);

- POT max.= 40%;

- CUT max = 1,20;

- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară: - conform planșei “Reglementări urbanistice - zonificare funcțională” – planșa U-02 și precizărilor din R.L.U.;

- circulații și accese: din DJ 691 prin De 573/1 și DE 535/3, aflate în domeniul public și prin străzile noi configurate, conform planșei - “Reglementări urbanistice - zonificare funcțională - planșa nr U-02;

- echiparea tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente conform planșelor “Reglementări – echipare edilitară – alimentare cu apă canalizare, planșa nr.U-03.1 și Reglementări – echipare instalații electrice(plan de situație extins) - planșa nr.U-03.2 și cu respectarea condițiilor impuse prin adresa Aquatim nr.62918/DD-ST/19.11.2021, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr.61631/29.09.2021, avizul ANIF nr.155/21.03.2023, avizul ABAB nr. 121/20.04.2022, avizul E-Distribuție Banat nr.09483645/10.02/2022;

- 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 asupra terenurilor” – Planșa nr.U04 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr.1296/28.04.2023, asumat de beneficiar/dezvoltator S.C.Siber Energia S.R.L. și de autoritatea publică locală;

- respectarea prevederilor Legii nr.114/1996 privind locuințele, actualizată(anexa nr.1, Exigențe minimale pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;

- respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și notificările emise, în termen de valabilitate, conform Certificatelor de urbanism nr.76/20.11.2020 și 80 din 4.11.2022 emise de Comuna Pișchia.

Art.3. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “Dezvoltare zonă rezidențială cu dotări și servicii publice” în comuna Pișchia, județul Timiș, pe terenurile înscrise în C.F.nr.404788 Pișchia în suprafață de 10.000 mp și în C.F.nr.404789 Pișchia în suprafață de 10.000 mp, precum 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 20.000mp prevăzută la art.1.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și verificarea în timp a implicațiilor sale se încredințează responsabilului 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 proiect de hotarare consta in aprobarea PLANUL URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII PUBLICE, comuna Pischia, extravilan, pe terenul inscris in Cf nr.404788Pischia, (Nr.CF vechi 2171, nr.topografic: A532/1/3) comuna Pischia, nr.cad 404788, arabil, S=10000mp si Cf nr. 404789Pischia,(CF vechi 2172), comuna Pischia, CAD: A532/1/4, arabil S=10000mp, elaborata de proiectant general S.C.ARHIGEST S.R.L. CUI RO16152870 din Timișoara, înregistrată la Primaria Pischia cu nr.1759 /8.06.2023,

Date generale:

situatia juridica:

Imobilele care au generat PUZ sunt terenuri arabile in extravilan Cf nr.404788Pischia, (Nr.CF vechi 2171, nr.topografic: A532/1/3) comuna Pischia, nr.cad 404788, arabil, S=10000mp si Cf nr. 404789Pischia,(CF vechi 2172), comuna Pischia, CAD: A532/1/4, arabil S=10000mp, proprietatea SC SIBER ENERGIA SRL, cu sediul in municipiul Timisoara, P-ta Victoriei, nr.7, sc D, et.6, ap.21, intabulate cu drept de proprietate dobandit prin conventie;

amplasamentul: extravilan, cu vecinatati : nord-est : teren identificat cu nr, cadastral 408550, (A532/1/5); nord-vest: HP 529- paraul Beregsau(Beba Veche);sud-vest: teren identificat: cu nr.cad, 409018(A532/1/2); sud-est: DE 535/3; suprafata totala, s=20000mp.;

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 DOTARI SI SERVICII PUBLICE

L-SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CU REGIM MIC DE INALTIME(maxim doua unitati locative pe parcela)

-regim de construire izolat sau cuplat

-functiuni predominante: cladiri de locuit in sistem individual(maxim doua unitati locative pe parcela(parcelele nr.04-09 si 11-16) ;

- H maxim = 8 m(cornisa); S+P+1E+M(niveluri);

- POT max.= 35%;

- CUT max = 1,05;

- retragerea minima față de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei
REGLEMENTARI URBANISTICE- zonificare functionala-plansa nr. U-02 si a precizarilor din RLU;

IS- SUBZONA DOTARI, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante functiuni compatibile cu locuirea-
parcelele 01,02, 03;

- H maxim = 9,50 m(cornisa); S+P+2E(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- zonificare functionala- plansa U-02 si precizarilor din RLU.

Circulatii si accese: din DJ 691 prin De 573/1 si De 535/3, aflate in
domeniul public si prin strazile noi configurate, conform plansei-
REGLEMENTARI URBANISTICE- zonificare functionala- plansa nr. U-02;

Echiparea tehnico-edilitara : prin extinderea retelelor existente conform
planselor REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA-ALIMENTARE CU APA
CANALIZARE, plansa nr.U-03.1 si REGLEMENTARI- ECHIPARE
EDILITARA-INSTALATII ELECTRICE plansa nr.U-03.2 si cu respectarea
conditiilor din avizele: ANIF nr.155/21.03.2023, E-Distributie Banat nr.
17417794/26.04.2023 , Avizul tehnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de
apa si canal nr.62918/DD-ST/19.11.2021 si avizul tehnic de amplasament
nr.61631/29.09.2021, emise de S.C.Aquatim S.A.Timișoara, ABAB nr.
121/20.04.2022.

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 autotoritatea publica locala.

PROPUNERE: aprobarea de către C.L.Pischia, ZONA REZIDENTIALA CU
DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan, comuna Pischia.

PRIMAR,
Ing.SAS IOAN



ROMANIA
JUDETUL TIMIS
PRIMARIA PISCHIA

Loc. Pischia, nr.261, Telefon\Fax: 0256/234101 E-mail: primaria_pischia@yahoo.com

Nr.2221 din 31.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE,

Referitor la solicitarea SC SIBER ENERGIA SRL, cu sediul in municipiul Timisoara, P-ta Victoriei, nr.7, sc D, et.6, ap.21, însoțită de documentația tehnică, proiect nr.419/2022, ELABORARE PUZ- ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII PUBLICE, comuna Pischia, extravilan, generat de imobilul inscris in Cf nr.404788Pischia, (Nr.CF vechi 2171, nr.topografic: A532/1/3) comuna Pischia, nr.cad 404788, arabil, S=10000mp si Cf nr. 404789Pischia,(CF vechi 2172), comuna Pischia, CAD: A532/1/4, arabil S=10000mp, elaborata de proiectant general S.C.ARHIGEST S.R.L. CUI RO16152870 din Timișoara, înregistrată la Primaria Pischia cu nr.1759 /8.06.2023,

in vederea emiterii **Hotararii Consiliului Local Pischia** pentru
ELABORARE PUZ- ZONA REZIDENTIALA CU 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.1/28.05.2021 emis Primăria Pișchia și Avizul nr.38/16.05.2023, emis de Consiliul Județean Timiș; documentatia anexata, elaborata de proiectant general: S.C.ARHIGEST S.R.L. CUI RO16152870 din Timișoara., Sef. proiect arhitect MIHAI SILVESTRU si arhitect cu drept de semnatura RUR: MARIUS MICLAUS, compusa din parte scrisa si desenata, in 6 exemplare, in urma verificarii s-a constatat ca respecta condițiile și recomandările impuse prin Avizul 38/16.05.2023 emis de Consiliul Județean Timiș, Decizia etapei de încadrare nr.109 din 31.08.2022 de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Avizul nr.1030/29.06.2021 si 1031/29.06.2021 emise de OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE TIMIS, Aviz nr.162/ 29.03.2022, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Avizul de gospodărire a apelor - nr.ABAB- 121/20.04.2022, emis de Administrația Nationala Apele Romane, Avizul tehnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr.62918/DD-ST/19.11.2021 si avizul tehnic de amplasament nr.61631/29.09.2021, emise de S.C.Aquatim S.A.Timișoara, Avizul nr.155/21.03.2023, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Avizul nr.4083-5055/21.12.2021, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Adresa nr.4646033/18.10.2021 ISU Banat, Aparare civila si AVIZ de amplasare in parcela nr. 252/21/SU-TM din 02.11.2021 ISU Banat, Securitate la incendiu, Notificare nr. 27277/925/C/20.05.2022, emisa de Directia De Sanatate Publica Judeteana Timis, Aviz favorabil 0002041/4300/4245/23.09.2021 ORANGE Romania S.A., aviz de amplasament favorabil nr. 17417794/26.04.2023 E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., proces verbal de receptie 2388/2021, privind cererea 140450 din 08.06./2021 avand aviz de incepere a lucrarilor nr.1980/28.05.2021, ANCPI, OCPI Timis, Aviz S.C. GAZ VEST S.A. NR.122976/02.11.2021, Aviz TRANSGAZ S.A. ETA /25188/03.04.2023, aviz TRANSELECTRICA nr.13986/11.10.2021, aviz RCS&RDS nr. 7473500948/13.10.2021, aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1681/23.09.2021, aviz COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "CFR"S.A. BUCURESTI ROMANIA SUCURSALA REGIONALA DE CAI FERATE TIMISOARA, DIVIZIA TEHNICA, nr. 17-ALG-2022, aviz MAI , INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEUI ROMANE INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN TIMIS, SERVICIUL RUTIER, nr.456017/12.11.2021, RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC INTRUZIV COMUNA PISCHIA, CF 404789, JUD TIMIS, STUDIU HIDROLOGIC IN VEDEREA IDENTIFICARII RISCULUI LA INUNDATII, CT. 64/2021, STUDIU GEOTEHNIC NR.742/2019, STUDIU PEDOLOGIC SI AGROCHIMIC DE INCADRARE IN CLASE DE CALITATE CU ELEMENTE DE FUNDAMENTARE PEDOLOGICA, nr.1031/29.06.2021 si nr.1030/29.06.2021.

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.80/4.11.2022, nr. 76/20.11.2020 prelungit.

Puz-ul se amplaseaza pe parcelele beneficiarului, Cf nr.404788 Pischia (Nr.Cf vechi:2171 Nr. topographic: A532/1/3), cu Nr.cadastral/Nr. topographic:

404788, in suprafata de 10000mp, arabil extravilan si Cf nr. 404789Pischia (Nr.Cf vechi:2172 Nr. topographic vechi: A532/1/4), cu Nr.cadastral/Nr. topographic: 404789, in suprafata de 10000mp, arabil extravilan.

Vecinatati: nord-est : teren identificat cu nr, cadastral 408550, (A532/1/5); nord-vest: HP 529- paraul Beregsau(Beba Veche);sud-vest: teren identificat: cu nr.cad, 409018(A532/1/2); sud-est: DE 535/3; suprafata s=20000mp.

Puz-ul-RLU propuse:

UTR- ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII PUBLICE

L-SUBZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE, CU REGIM MIC DE INALTIME(maxim doua unitati locative pe parcela)

-regim de construire izolat sau cuplat

-functiuni predominante: cladiri de locuit in sistem individual(maxim doua unitati locative pe parcela(parcelele nr.04-09 si 11-16) ;

- H maxim = 8 m(cornisa); S+P+1E+M(niveluri);

- POT max.= 35%;

- CUT max = 1,05;

- retragerea minima față de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limita posterioara =conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE- zonificare functionala-plansa nr. U-02 si a precizarilor din RLU;

IS- SUBZONA DOTARI, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE;

- Regim de construire: izolat sau cuplat;

- functiuni predominante functiuni compatibile cu locuirea-

parcelele 01,02, 03;

- H maxim = 9,50 m(cornisa); S+P+2E(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- zonificare functionala- plansa U-02 si precizarilor din RLU.

Circulatii si accese: din DJ 691 prin De 573/1 si De 535/3, aflate in domeniul public si prin strazile noi configurate, conform plansei- REGLEMENTARI URBANISTICE- zonificare functionala- plansa nr. U-02;

Echiparea tehnico-edilitara : prin extinderea retelelor existente conform planselor REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA-ALIMENTARE CU APA CANALIZARE, plansa nr.U-03.1 si REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA- INSTALATII ELECTRICE plansa nr.U-03.2 si cu respectarea conditiilor din avizele: ANIF nr.155/21.03.2023, E-Distributie Banat nr. 17417794/26.04.2023 , Avizul tehnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr.62918/DD-ST/19.11.2021 si avizul tehnic de amplasament nr.61631/29.09.2021, emise de S.C.Aquatim S.A.Timișoara, ABAB nr. 121/20.04.2022.

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.U-04 si asigurarea tuturor

utilitatilor necesare functionarii investitiei in conformitate cu *planul de actiune*,
asumat de beneficiar cat si de autoritatea publica locala.

Respectarea prevederilor Legii nr.14/1996 privind locuintele, actualizata,
(Anexa nr.1 Exigente minimale pentru locuinte), care se refera la suprafata
minima a unitatii locative si asigurarea nr. necesar de locuri de parcare in
interiorul parcelei.

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

