

Proiect nr. 1616/22.02.2023

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice",

beneficiari [REDACTAT]

*Consiliul Local al Comunei Sânanndrei, județul Timiș,*

Luând în considerare:

- Referatul nr. 1615/22.02.2023 al Primarului Comunei Sânanndrei, de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", beneficiari [REDACTAT]

-Raportul de specialitate nr. ....../....., pentru aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", beneficiari [REDACTAT]

Văzând avizul Comisiei nr. 2 din cadrul Consiliului Local Sânanndrei;

Luând act de:

-Avizul Consiliului Județan Timiș-Arhitect Șef, emis sub nr. 127 din 08.12.2022;

-Raportul nr. 185/10.01.2023 de informare și consultare a publicului;

În conformitate cu prevederile:

-art 25 alin (1), art. 47<sup>1</sup> 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,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** (1) Se aprobă "Planul Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", beneficiari [REDACTAT] pe terenul situat în Comuna Sânanndrei, înscris în CF 109211 Sânanndrei, nr. cad. 109211.

(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 – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", beneficiari [REDACTAT] se va integra în prevederile PUG-ului Comunei Sânanndrei, aflat în curs de executie.

**Art. 2** Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal este de 5 ani, de la data adoptării prezentei, cu posibilitatea extinderii de drept a termenului, în condițiile Legii nr. 350/2001.

**Art. 3** Terenul studiat, în suprafață de 30.576 mp, este proprietatea numiților Dămăcuș Daniel și Dămăcuș Mircea și va fi inclus în intravilanul extins al Comunei Sânanndrei.

**Art. 4** Reglementările privind autorizarea constructiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordantă cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale prezentului PUZ și cele ale legislației în materie.

**Art. 5** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică:

-Instituției Prefectului-Jud. Timiș;

-Membrilor Consiliului Local Sânanndrei;

-Cetățenilor prin afisare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,

**PRIMAR**

Claudiu-Florin Coman

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA SÂNANDREI  
PRIMARIA  
NR.1615/22.02.2023

### REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre privind aprobarea "Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice",  
beneficiari [REDACTAT]

Numiții [REDACTAT] s-au adresat Primăriei Sânanndrei pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", cu solicitarea nr. 11539/09.12.2022.

Observând avizul nr. 127/08.12.2022 emis de Arhitectul șef al Județului Timiș,

Văzând că Planul Urbanistic Zonal propus vizează terenuri extravilane, propuse pentru dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice,

**Propun** spre aprobare " Planului Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", beneficiari [REDACTAT] și [REDACTAT] și adoptarea proiectului de hotărâre, în forma prezentată de inițiator.

Inițiator  
**PRIMAR**  
Claudiu-Florin Coman

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

Nr. 1617 din 27.02.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

al proiectului de hotarare privind aprobarea „*Plan Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice*”

Beneficiar: [REDACTAT]

Documentația de urbanism pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice*”, în extravilan, comuna Sânanndrei, județul Timiș, CF 109211(Nr. Cad. 109211).

Beneficiar: [REDACTAT] a fost înregistrată la sediul Primăriei Comunei Sânanndrei sub nr. 11539 din 09.12.2022.

- Proiectantul este: S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. arh. Dumitrele Elena Emilia, cu sediul în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, satul Dumbrăvița, str. Al. Macedon, nr. 5, ap. 1.
- Număr proiect: 12/2021;
- Beneficiar: [REDACTAT]
- Amplasamentul studiat este înscris în Cartea Funciară:
  - = Cartea Funciară Nr. 109211 cu Nr. Cadastral 109211, teren extravilan, arabil în suprafață de 30576 mp , în proprietatea [REDACTAT]

**Suprafața totală pentru care s-a întocmit Planul Urbanistic Zonal este 30576 mp .**

- Certificat de Urbanism nr. 234 din 14.06.2021, cu prelungirea valabilității până la data de 14.06.2023, emis de Primăria Comunei Sânanndrei.
- Documentația de urbanism: „*Plan Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice*”,  
Beneficiar: [REDACTAT]  
a fost avizată conform Avizul Consiliul Județean Timiș – Arhitect Șef Nr. 127 din 08.12.2022, cu următoarele condiții:

- = Prezentarea Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, cu evidențierea categoriilor de costuri suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor (art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism) semnat și asumat atât de investitor/dezvoltator, pe de o parte, cât și de reprezentantul autorității publice locale pe de altă parte);
- = Extinderile de rețele edilitare de la cele existente la cele propuse pe amplasament se vor realiza în exclusivitate pe terenuri aparținând domeniului public;

- 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 „ – plașa nr. U.04;
- Respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate conform C.U. nr. 234/14.06.2021;
- Completarea documentației cu un extras C.F. la zi.

➤ Documentația prezentată este însoțită de avizele cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 234 din 14.06.2021, cu prelungirea valabilității până la data de 14.06.2023, emis de Primăria Comunei Sânnandrei.

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

➤ Propunerea de dezvoltare urbanistică, pe suprafața de studiu a acestui proiect creează un ansamblu de parcele având următoarele destinații/funcțiuni urbanistice:

- Locuințe individuale (max. 2 unități locative pe parcelă) - 69,31 %
- Spații verzi – 5,02 %
- Dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (max. 2 ap./parcelă) – 5,17 %
- Drumuri propuse – 20,50 %

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. 234 din 14.06.2021, fiind concretizată prin ” *Reglementări urbanistice* ” nr. U.02 aferentă Pr. nr. 12/2021.

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

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

Circulații și accese: existent: DE498/9, DE498/55 (terenuri aparținând domeniului public de interes local), respectiv propuse: strada cu profilul final de 20m rezultată din lărgirea DE498/9, cea cu profil final de 22m rezultată din lărgirea DE498/55 și străzile nou create cu profilul de 12 m, respectiv de 9 m, conform planșelor: ” **Reglementări urbanistice** ” – plașa nr. U.02; ” **Profiluri stradale** ” – plașa nr. U.02’.

➤ Zonificarea Funcționala - reglementări impuse

**Plan Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice „ Cartea Funciară Nr. 109211 cu Nr. Cadastral 109211, teren extravilan, arabil în suprafață de 30576 mp, în proprietatea [REDACTAT]**

### **Zona de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative:**

- POT maxim = 35 %;

- CUT maxim = 0,9;

Regim maxim de înălțime =  $P+1E+M/Er// Hmax.$  cornișă= 7,00 m//Hmax. coamă=11,00 m.

### **Zona de dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (maxim 2 apartamente):**

- POT maxim = 40 %;

- CUT maxim = 1,6;

Regim maxim de înălțime =  $S/D+P+2E+M/Er// Hmax.$  cornișă= 12,00 m// Hmax. coamă=14,00 m.

Regim de aliniere:

Retragerea minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei – „ *Reglementări urbanistice* ” – planșa nr. U.02 și cu respectarea precizărilor din R.L.U..

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 completările 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. 127 din 08.12.2022.**

**Inspector principal,  
Ovidiu Mircea Ghilezan**