

UR2019-000146/12.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal
Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-000146/12.02.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara** prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone de locuințe colective și servicii cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr **UR2019-000146/11.01.2019**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 43/26.10.2017** și **Avizul Arhitectului Sef nr. 18/17.05.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4015/11.09.2017**, cu termen de valabilitate prelungit până în data de **10.09.2019**, precum și **Decizia etapei de incadrare nr. 42 din 23.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara, Timișoara, beneficiari Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Tigu Gheorghe Sabin Milenco, proiectant SC Arhitect Trimbițaș SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Georgeta V. Trimbitea, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.02.2018, 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. 183/2017. In această perioadă s-au înregistrat trei sesizări/ observații semnate de către cetățenii din zonă, iar răspunsul proiectantului a fost trimis cetățenilor respectivi.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2018-002892/06.04.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-002892/24.04.2018;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 183/2017), 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;

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleteț, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC Arhitect Trimbițaș SRL, proiect nr.



134/2015 la cererea beneficiarilor Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Tigu Gheorghe Sabin Milenco.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleț, Timișoara, Timișoara, în suprafață totală 20.629 mp, este amplasat în partea de sud a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 70 conform Planului Urbanistic General, delimitat astfel: la nord strada Mareșal Constantin Prezan, la est strada Florin Medeleț, la sud strada Mureș și la vest viitoarea extindere a bulevardului Sudului,

Amplasamentul este cuprins în PUZ aprobat prin HCL 91/1998 - zona de locuinte si functiuni complementare, partial zona spatii verzi, afectata de sistematizarea zonei.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleț, Timișoara, Timișoara,, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 20.629 mp, teren intravilan, proprietari Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru și Tigu Gheorghe Sabin Milenco, înscris în: CF nr. 420896 Timișoara, nr. cad. 420896 (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14315/1/2), cu o suprafață de 4996 mp; CF nr. 420897 Timișoara, nr. cad. 420897, (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14316/1), cu o suprafață de 5933 mp; CF nr. 420898 Timișoara, nr. cad. 420898, (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14317/1/2), cu o suprafață de 9700 mp.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleț, Timișoara propune realizarea unei zone de locuințe colective cu servicii cu regim de înălțime peste P+2E, zonă de locuințe colective cu servicii cu regim de înălțime maxim P+3E, zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare maxim P+2E și zonă spații verzi; asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare funcționării propuse.

Terenul reglementat are front la strazile Mareșal Constantin Prezan, Mureș și Florin Medeleț și va fi deservit rutier și pietonal în prima etapă din strada Florin Medeleț, iar după realizarea Bulevardului Sudului terenul se va racorda la această arteră.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017 și planșa anexă, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Imobilele se vor dota cu lift, conform legislației în vigoare.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 18 din 17.05.2018:

Funcțiunea propusă: Locuințe colective și servicii

Parcelele 1-2 (5.838 mp)

Subzona SzMLCS: Locuințe colective și servicii (S)+P+5E+Er:

P.O.T. servicii = max. 50% (parter); max 35% (locuințe)

C.U.T. = max. 2,4 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+5E+Er

Hmax. cornișă = 22m

Hmax. = 25m



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Parcelele 4-10 (6.895 mp)

Subzona SzLCS: Locuințe colective și servicii (S)+P+3E:

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,4 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+3E

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Parcelele 11-15 (4.552 mp)

Subzona SzLCmici: Locuințe colective (S)+P+2E

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,3 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+2E

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. = 15m

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Retrageri față de front, limite laterale și fundul parcelei – conform plășei Reglementări urbanistice nr. 134 A17/2015

Zone verzi propuse în documentație, amenajate în cadrul parcelelor și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 42/23.04.2018: minim 25 % din suprafața totală a terenului – pentru parcelele cu front spre strada Florin Medeleț și minim 20% din suprafața totală a terenului pentru celelalte parcele. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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"

- 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 în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017 și planșa anexă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Accesele la parcele se vor rezolva în două etape, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017 și planșei anexă. Acestea se vor finaliza odată cu execuția și trecerea prelungirii Bulevardului Sudului în domeniul public, conform cap. 2.2.8. Lucrări de utilitate publică din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

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 beneficiarilor.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

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.).

Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism - „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, proiect nr. 134/2015, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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. 1[^]) 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.

Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, beneficiari Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Tigu Gheorghe Sabin Milenco, elaborat de proiectantul SC Arhitect Trimbițaș SRL, proiect nr. 134/2015 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiunea propusă: Locuințe colective și servicii

Parcelele 1-2 (5.838 mp)

Subzona SzMLCS: Locuințe colective și servicii (S)+P+5E+Er:

P.O.T. servicii = max. 50% (parter); max 35% (locuințe)

C.U.T. = max. 2,4 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+5E+Er

Hmax. cornișă = 22m

Hmax. = 25m

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Parcelele 4-10 (6.895 mp)

Subzona SzLCS: Locuințe colective și servicii (S)+P+3E:

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,4 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+3E

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. coamă = 17m



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Parcelele 11-15 (4.552 mp)

Subzona SzLCmici: Locuințe colective (S)+P+2E

P.O.T. = max. 35%

C.U.T. = max. 1,3 suprateran

Regim de înălțime max. (S)+P+2E

Hmax. cornișă = 12m

Hmax. = 15m

În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei.

Retrageri față de front, limite laterale și fundul parcelei – conform plășei Reglementări urbanistice nr. 134 A17/2015

Imobilele se vor dota cu lift, conform legislației în vigoare.

Zone verzi propuse în documentație, amenajate în cadrul parcelelor și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 42/23.04.2018:

- minim 25 % din suprafața parcelei – pentru parcelele cu front spre strada Florin Medeleț
- minim 20% din suprafața parcelei pentru celelalte parcele.
- parcelă independentă de Spații verzi amenajate de 5% (1.032 mp) din suprafața totală a terenului studiat

Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- 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".

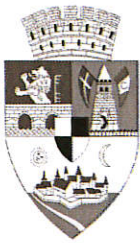
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017 și planșa anexă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Accesul la parcele se vor rezolva în două etape, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004290/07.12.2017 și planșei anexă. Acestea se vor finaliza odată cu execuția și trecerea prelungirii Bulevardului Sudului în domeniul public, conform cap. 2.2.8. „Lucrări de utilitate publică” din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

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;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleț, Timișoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 20.629 mp, teren intravilan, proprietari Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru și Tigu Gheorghe Sabin Milenco, înscris în: CF nr. 420896 Timișoara, nr. cad. 420896 (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14315/1/2), cu o suprafață de 4996 mp; CF nr. 420897 Timișoara, nr. cad. 420897, (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14316/1), cu o suprafață de 5933 mp; CF nr. 420898 Timișoara, nr. cad. 420898, (nr. CF vechi 102648, nr. top. 14317/1/2), cu o suprafață de 9700 mp.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism - „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, proiect nr. 134/2015, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU 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 „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă mixtă”, str. Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medelet, Timișoara, elaborat de proiectantul SC Arhitect Trimbițaș SRL proiect nr. 134/2015 la cererea beneficiarilor Vârjan Zlatiborca, Vârjan Alexandru, Tigu Gheorghe Sabin Milenco, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina Popa