

UR2020-003807/04.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”, Calea Lugoșului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207)

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-003807/04.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugoșului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207) prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, asigurarea parcărilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea SC MB EDITALIA SRL, înregistrată cu nr. UR2020-003807/28.02.2020 privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugoșului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207)**;

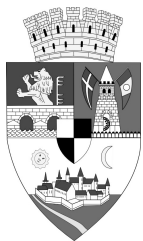
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 65/10.12.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 02/30.01.2020;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4479/13.11.2018 prelungit pana la data de 12.11.2020, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 136/10.12.2019** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Planului Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugoșului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), beneficiar S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316., proiectant S.C. STEREOTOMIC STUDIO S.R.L., CUI 28731949, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna aprilie 2019, în perioada 15.04.2019-13.05.2019, 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, perioadă în care nu s-au înregistrat sesizări cu privire la această documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2019-005077/14.05.2019 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-005077/24.05.2019 ;

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 Plan Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugoșului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207)” 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;



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

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației **Plan Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207)”**,

Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207)”**, este elaborat de proiectantul S.C. STEREOTOMIC STUDIO S.R.L., proiect nr. **07/2018**, la cererea beneficiarului S.C. MB EDITALIA S.R.L.;

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari, cvartalul delimitat la nord - de liniile de cale ferata, la est si vest – de terenuri intravilane, iar la sud – de Calea Lugojului DN 6.

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.748 mp, este înscris în **CF 447158, nr. cad. 447158, (CF anterior 400207) Timișoara**, având ca **proprietar si beneficiar S.C. M.B. EDITALIA S.R.L., CIF: 35928316**, este situat în zona de est a Municipiului Timișoara, fiind delimitat: la nord - de Padurea Verde, la est - de teren intravilan – Directia Regionala de Drumuri si Poduri, la sud - DN 6 – Calea Lugojului, si la vest – de teren intravilan.

Conform PUG Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul se afla in zona de circulatie rutiera si constructii aferente, posibil afectata de zona de protectie CFR.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 400207”**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Plan Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), propune **realizarea unei zonei de locuinte colective si functiuni complementare**, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

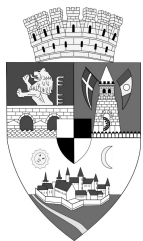
Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-004268/13.06.2019, si se va realiza din Calea Lugojului.**

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele detinute de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație **nr. DT2019-004268/13.06.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

Se propune dezvoltarea unei zone de locuire colectiva, parcaje si functiuni complementare funcțiunii de locuire, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenul deținut de proprietar conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

- Procent de ocupare al terenului **POT maxim propus: 25%**;
 - Coeficient de utilizare al terenului **CUT maxim admis: 2.5**;
 - Regim de înălțime: **maxim S+P+10E, cu Hmaxim: 34.00m**;
 - Pentru regimul de inaltime de S+P+8E, **inaltimea maxima va fi de 28.00m**;
 - Pentru regimul de inaltime de S+P+5E, **inaltimea maxima va fi de 18.50m**;
 - Retragere posterioara – **min 6.00m**;
 - Retrageri laterale – **conform plansei A.06 - „Reglementari Urbanistice”**;
 - Limitele subsolului vor respecta codul civil privitor la distantele fata de limitele de proprietate;
- Spatii verzi compacte - **minim 25%** - conform **Deciziei de încadrare nr. 136/10.12.2019 a Agenției**



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

pentru Protecția Mediului Timiș;

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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. DT2019-004268/13.06.2019**; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 294/16.04.2019**.

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 beneficiarului.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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.).

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. 1.1) 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.

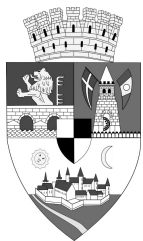
Planul Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), având ca beneficiar pe S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316, întocmit conform proiectului nr. 07/2018 realizat de S.C. STEREOTOMIC STUDIO S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Procent de ocupare al terenului **POT maxim propus: 25%**;
- Coeficient de utilizare al terenului **CUT maxim admis: 2.5**;



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

- Regim de înălțime: **maxim S+P+10E, cu Hmaxim: 34.00m;**
- Pentru regimul de inaltime de S+P+8E, **inaltimea maxima va fi de 28.00m;**
- Pentru regimul de inaltime de S+P+5E, **inaltimea maxima va fi de 18.50m;**
- Retrageri posterioara – **min 6.00m;**
- Retrageri laterale – **conform plansei A.06 - „Reglementari Urbanistice”;**
- Limitele subsolului vor respecta codul civil privitor la distantele fata de limitele de proprietate;

Spatii verzi compacte - **minim 25%** - conform **Deciziei de încadrare nr. 136/10.12.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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. DT2019-004268/13.06.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 294/16.04.2019.**

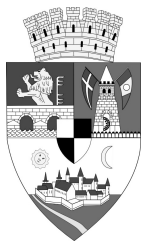
3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), având ca beneficiar pe S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316 va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 10.748 mp, este înscris în CF 447158, nr. cad. 447158, (CF anterior 400207) Timișoara, având ca proprietar si beneficiar S.C. M.B. EDITALIA S.R.L., CIF: 35928316.

4. 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcelele beneficiarilor, accesul pe parcele se va realiza din domeniul public.

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 **Planul Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,**



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

Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), având ca beneficiar pe S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316 și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planul Urbanistic Zonal „LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Calea Lugojului DN 6, Timisoara, CF 447158 (CF anterior 400207), având ca beneficiar pe S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316, elaborat de proiectantul S.C. STEREOTOMIC STUDIO S.R.L., proiect 07/2018, la cererea beneficiarului S.C. MB EDITALIA S.R.L., CUI 35928316, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU

Red/dact – SU