



SC2020-007502/31.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara

Având în vedere Rreferatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. SC2020-007502/03.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, se propune dezvoltarea unei zone de institutii de invatamant, servicii, locuire si zona de recreere, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. SC2020-007502/24.03.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 71/10.12.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 04/30.01.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 5428/18.12.2017 prelungit până la data de 17.12.2019 și Certificatului de Urbanism nr. 51/21.01.2020, precum și Decizia de încadrare nr. 97/09.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația P.UZ. – DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, beneficiar POTRA MURESAN CRISTINA - ADRIANA, proiectant S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Cosmin Sandu BLOJU, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 12.09.2019, 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 documentatia nu a fost consultata de nici o persoana interesata. Nu au fost formulate obiectii referitoare la aceasta documentație. La întâlnirea cu proiectantul SC VITAMIN ARCHITECTS SRL, organizată în data de 24.09.2019, între orele 14,00 – 15,00, la sediul PMT – Direcția Urbanism, nu s-a prezentat nici o persoana interesata.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-014457/17.10.2019.

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 PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA



DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat 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 DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., proiect nr. 124/2017, beneficiar POTRA MURESAN CRISTINA - ADRIANA.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, în suprafață totală de 29.841mp, este amplasat în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, la periferia orasului, în cartierul RONAT, la vest de calea ferată.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 17 - zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, parțial zonă propusă pentru spații verzi amenajate și plantații de protecție; teren afectat de zona de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, de zona de protecție a liniilor electrice aeriene, de canal și de zona de protecție a terenurilor cu destinație specială; teren posibil afectat de sistematizarea zonei și de zona de protecție a liniilor de cale ferată.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă cu interdicție de construire, pentru care să fie necesar avizul Consiliului Județean Timiș și al Direcției Județene pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 29.841mp, teren intravilan, înscris în CF 408105 nr. cad. 408105 (CF vechi 10929, nr. top. 17763, 17764), cu folosința actuală curți construcții S=661mp și arabil S=29.180mp, proprietar POTRA MURESAN CRISTINA – ADRIANA.

Planul Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone de institutii de invatamant, servicii, locuire și zona de recreere, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

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 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005240/03.10.2019**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 160/05.03.2019 și de planșa nr. 280/09.2018 – „Plan de situație rețele edilitare” și conform Planului de acțiune asumat nr. UR2019-017957/06.11.2019.



Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 04/30.01.2020, sunt următorii:

- **Funcțiuni propuse:** dezvoltarea unei zone de institutii de invatamant, servicii, locuire si zona de recreere, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi, **grupate pe trei subzone:**

Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente// Școală și grădiniță:

- regim de înălțime maxim S+P+1E,
- POTmax = 25%, CUT=1,4
- Hmax=10m
- zonă verde 30%

M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală:

- regim de înălțime maxim S+P+1E,
- POTmax = 19,55%, CUT=0,6
- Hmax = 10m
- zonă verde 30%

Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic

- regim de înălțime maxim S+P+1E:
- POTmax =20,16%, CUT=0,6
- Hmax = 10m
- zonă verde min 25%

Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 97/09.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș min 58,13%, Suprafața de spatii 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".

- 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;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar întabularea va fi posibilă doar după ce terenurile afectate de drumurile aferente etapei respective de dezvoltare vor deveni domeniul public.

Circulații și accese: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005240/03.10.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 160/05.03.2019 și de planșa nr. 280/09.2018 – „Plan de situație rețele edilitare” și conform Planului de acțiune asumat nr. UR2019-017957/06.11.2019;

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.



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 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform **plansei nr. 05 „Obiective de utilitate publică, circulația terenurilor”**, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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.

Planul Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, 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. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, întocmit conform proiectului nr. 124/2017, realizat de SC VITAMIN ARCHITECTS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- **Funcțiuni propuse:** dezvoltarea unei zone de institutii de invatamant, servicii, locuire și zona de recreere, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi, **grupate pe trei subzone:**

Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente// Școală și grădiniță:

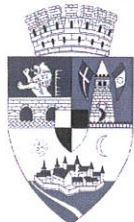
- regim de înălțime maxim S+P+1E,
- POTmax = 25%, CUT=1,4
- Hmax=10m
- zonă verde 30%

M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală:

- regim de înălțime maxim S+P+1E,
- POTmax = 19,55%, CUT=0,6
- Hmax = 10m
- zonă verde 30%

Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

- regim de înălțime maxim S+P+1E:
- POTmax = 20,16%, CUT=0,6
- Hmax = 10m



- zonă verde min 25%

Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 97/09.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș min 58,13%, Suprafața de spatii 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".

- 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;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de dezmembrare sau alipire, cu respectarea legislației în vigoare.

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar întabularea va fi posibilă doar după ce terenurile afectate de drumurile aferente etapei respective de dezvoltare vor deveni domeniul public.

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005240/03.10.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 160/05.03.2019 și de planșa nr. 280/09.2018 – „Plan de situație rețele edilitare” și conform Planului de acțiune asumat nr. UR2019-017957/06.11.2019.

3. Planul Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, 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 29.841mp, teren intravilan, înscris în CF 408105 nr. cad. 408105 (CF vechi 10929, nr. top. 17763, 17764), cu folosința actuală curți construcții S=661mp și arabil S=29.180mp, proprietar POTRA MURESAN CRISTINA – ADRIANA.

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform **plansei nr. 05 „Obiective de utilitate publică, circulația terenurilor”**, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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 - DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, 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 DE INSTITUTII DE INVATAMANT, SERVICII, LOCUIRE SI ZONA DE RECREERE, str. PASTORILOR nr. 20, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L., proiect nr. 124/2017, proprietar POTRA MURESAN CRISTINA – ADRIANA, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN