



UR2020-004494/23.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 si 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 si Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-004494/23.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 si 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 si Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, se propune o singura unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă mixtă servicii/comerț și locuințe colective.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-004494/11.03.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 si 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 si Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 17/05.06.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 42/12.12.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2143/25.05.2018 prelungit până la data de 24.05.2020, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2494-3840/31.10.2019 si avizul CJT nr. 20/16.03.2020, precum și Decizia etapei de încadrare nr. 57/07.04.2020a 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. – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 si 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 si Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, beneficiar SC BUKOVINA RESIDENTIAL SRL, proiectant S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. LAURA LIDIA TIFAN-GY, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 12.08.2019, 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 a fost consultata de o persoana interesata. Nu au fost formulate obiectii referitoare la aceasta documentație. La întâlnirea cu proiectantul SC PRO-ARH TCC SRL, organizată în data de 27.08.2019, între orele 14,00 – 15,00, la sediul PMT – Direcția Urbanism, s-a prezentat o persoana interesata, care a facut obiectii cu privire la regimul maxim de inaltime propus, respectiv la neconcordante in ceea ce priveste forma si localizarea terenurilor studiate respectiv prin adresa inregistrata cu nr. UR2019/29.08.2019. La aceste sugestii si obiectii din partea publicului, proiectantul documentatie PUZ „ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Grigore Alexandrescu – Alea Viilor, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2019- 014802/10.09.2019.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-012816/23.09.2019.



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 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. 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 – ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., proiect nr. 55/3/02-2019, beneficiar SC BUKOVINA RESIDENTIAL SRL.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, în suprafață totală de 17.100mp, este amplasat în partea de Nord-Vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în aria cuprinsă între strada Grigore Alexandrescu (inel IV) și Aleea Viilor, aproape delimita intravilanului.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 17 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare propusă (pentru max. 2 familii) și Zona de instituții publice și servicii publice propusă, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD. Regim de înălțime conform art. 31 din HG 525/1996, POT- conform Anexa 2 din HG 525/1996. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

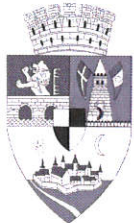
Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, se află în zonă cu interdicție de construire, motiv pentru care s-a obținut Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 2494-3840/31.10.2019 și avizul Consiliului Județean Timiș nr. 20/16.03.2020.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. 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 17.100mp, teren intravilan, înscris în CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2), proprietar SC BUKOVINA RESIDENTIAL SRL.

Planul Urbanistic Zonal - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara propune o singură unitate teritorială de referință – UTR Zonă mixtă servicii/comerț și locuințe colective.

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. DT2019-004805/08.08.2019**, 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. 735/28.08.2019** și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 42/12.12.2019, sunt următorii:

Subzona ZM – Subzona mixtă de servicii, comerț și locuințe colective;

P.O.T._{max}=40%

C.U.T._{max}=2,8

Regim de înălțime:

- S+P+12E+Er (pentru construcțiile de colț);

- S+P+10E+Er (pentru construcțiile de-a lungul străzilor);

- S+P+6E+Er (pentru construcțiile în adâncimea lotului și către zona de locuințe individuale din vecinătate);

Retrageri propuse conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”;

- 8m de la frontal stradal - str. Gr. Alexandrescu, respectiv Al. Viilor;

- 5m de la frontul stradal – drum 37m propus la Nord;

- H/2 min. 20m de la limita laterala, către zona de locuințe individuale;

- între construcții se va respecta distanța de min. H

Spații verzi min. = 20%

Se impune o retragere de 50 m față de Cimitirul Ortodox Român, aflat în vecinătate.

Spații verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia etapei de încadrare nr. 57/07.04.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 20%. Suprafața de spații 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. DT2019-004805/08.08.2019; 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. 735/28.08.2019.**

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 **planșei nr. 04-A „Proprietate asupra 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[^]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 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. 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 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, întocmit conform proiectului nr. **55/3/02-2019**, realizat de SC PRO-ARH TCC SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Subzona ZM – Subzona mixtă de servicii, comerț și locuințe colective;

P.O.T._{max}=40%

C.U.T._{max}=2,8

Regim de înălțime:

- S+P+12E+Er (pentru construcțiile de colt);

- S+P+10E+Er (pentru construcțiile de-a lungul străzilor);

- S+P+6E+Er (pentru construcțiile în adâncimea lotului și către zona de locuințe individuale din vecinătate);

Retrageri propuse conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”;

- 8m de la frontal stradal - str. Gr. Alexandrescu, respectiv Al. Viilor;

- 5m de la frontul stradal – drum 37m propus la Nord;

- H/2 min. 20m de la limita laterală, către zona de locuințe individuale;

- între construcții se va respecta distanța de min. H

Spatii verzi min. = 20%

Se impune o retragere de 50 m față de Cimitirul Ortodox Român, aflat în vecinătate.

Spatii verzi propuse în documentație și în conformitate cu Decizia etapei de încadrare nr. 57/07.04.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 20%. 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".

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. DT2019-004805/08.08.2019; 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. 735/28.08.2019.**

3. Planul Urbanistic Zonal - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. 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 17.100mp, teren intravilan, înscris în CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2), S=17.100mp, proprietar SC BUKOVINA RESIDENTIAL SRL.

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 conform prezentului PUZ, proiect nr. 55/3/02-2019, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2019-011399/11.07.2019.

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. 2¹) 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 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. 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 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII/COMERȚ ȘI LOCUINȚE COLECTIVE PARCELELE CF nr. 400214 și 405377 (nr. cad. vechi Cc576/23/2; 576/23/3 și Cc576/23/1/1; 576/23/1/2) intravilan mun. Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PRO-ARH TCC S.R.L., proiect nr. 55/3/02-2019, proprietar SC BUKOVINA RESIDENTIAL SRL, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN