



UR2017-021021/18.12.2017

**RAPORT DE SPECIALITATE****privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara**

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2017-021021/18.12.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective si functiuni complementare.**

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-019414/20.11.2017, completata prin documentatia nr. UR2017-021021/15.12.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe**”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara,

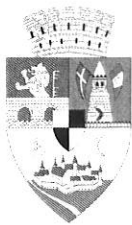
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 25/08.12.2016, precum si de Avizul Arhitectului Sef nr. 21/21.09.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatelor de Urbanism nr. , precum si Deciziei Etapei de Incadrare a Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr.68 din 29.08.2017 prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu,**

**Documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara, beneficiar S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L, proiectant SC D-Context Studio SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2017, 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. 63/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în 12.04.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr.UR2017-002841/12.04.2017;**

**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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC D-CONTEXT STUDIO SRL, proiect nr. 29/2016, la cererea beneficiarului S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L.

Terenul reglementat in cadrul PUZ „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 Timișoara, este teren curți constructii în intravilan, situat în partea de nord a Municipiului Timisoara, fiind delimitat la nord, sud, est si vest de terenuri proprietate privata.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață de 3.884 mp este înscris în CF 443180, cad. 443180, având ca proprietar pe S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L.

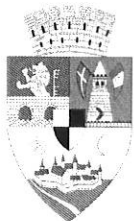
Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 Timișoara, propune dezvoltarea unei zone rezidentiale cu locuințe colective in regim de inaltime maxim de P+2E+Subpanta si functiuni conexe.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura din strada Grigore T. Popa (fosta Campina), traversand parcela identificata prin CF 441484, cad 441484 („teren pentru drum”) – proprietatea SC ZIEGLER 2009 SRL, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-000853/23.03.2017.

Obținerea Autorizatiei de Construire este conditionata de realizarea locurilor de parcare necesare functiunii propuse exclusiv pe parcela detinută 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.131/2017 aferenta P.U.G., și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-000853/23.03.2017.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:**

- Regim de construire: maxim P+2E cu subpanta;
- Funcțiuni predominante: zonă de locuințe colective si funcțiuni conexe;
- Procent de ocupare al terenului maxim:  $POT_{max}=40\%$ ,  $CUT_{max}= 1.20$ ;  $H_{cornisa}=9.00$  m,  $H_{coama}=11.00$ m;
- Spatii verzi amenajate minim 30 % - conform Deciziei de incadrare nr. 68/29.08.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri fata de limitele laterale : minim h/2 din inaltimea cladirii – conform Plansei de Reglementari Urbanistice nr. A-03;



- 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: **accesul auto și pietonal se va realiza din strada Grigore T. Popa (fosta Campina), traversand parcela identificata prin CF 441484, cad 441484 („teren pentru drum”) – proprietatea SC ZIEGLER 2009 SRL, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-000853/23.03.2017; 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. 215/06.03.2017.**

**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.**

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 ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice 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<sup>^</sup>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 „**Locuințe colective in regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe**”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 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. Analizarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 Timișoara, având ca beneficiar pe SC ZIEGLER SRL, întocmit conform proiectului nr. 29/2016, realizat de SC D-CONTEXT STUDIO SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

### 2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: maxim P+2E cu subpanta;
- Funcțiuni predominante: zonă de locuințe colective și funcțiuni conexe;
- Procent de ocupare al terenului maxim:  $POT_{max}=40\%$ ,  $CUT_{max}= 1.20$ ;  $H_{cornisa}=9.00$  m,  $H_{coama}=11.00$ m;
- Spații verzi amenajate minim 30 % - conform Deciziei de încadrare nr. 68/29.08.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Retrageri față de limitele laterale : minim h/2 din înălțimea clădirii – conform Plansei de Reglementari Urbanistice nr. A-03;

- 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: accesul auto și pietonal se va realiza din strada Grigore T. Popa (fosta Campina), traversând parcela identificată prin CF 441484, cad 441484 („teren pentru drum”) – proprietatea SC ZIEGLER 2009 SRL, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-000853/23.03.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

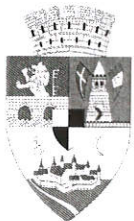
- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 215/06.03.2017.

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.

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 ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 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 în suprafață de 3.884 mp este înscris în CF 443180, cad. 443180, având ca proprietar pe S.C. ZIEGLER 2009 S.R.L..**

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 Proiectului nr. 29/2016, planșa nr. A-04 - „Circulația terenurilor” 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<sup>^</sup>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 „Locuințe colective în regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39 Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim P+2E+Subpanta și funcțiuni conexe”, strada Grigore T. Popa (fosta strada Campina) nr. 37-39, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF

Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU  
Liliana IOVAN

Red/dact – S.U.

CONSILIER  
Steluta URSU

