



UR2017-021537/03.01.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”,
strada Marginii nr. 4, Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2017-021537/03.01.2018** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SI SERVICII”, strada Marginii nr. 4, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale colective si servicii.**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-021537/22.12.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, 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. 23/08.12.2016** si de **Avizul Arhitectului Sef nr. 29/14.12.2017;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 5130/13.12.2016 prelungit până la data de 12.12.2018, Certificatul de Urbanism nr. 1194/28.03.2016 pentru “aviz de oportunitate pt. PUZ Locuințe colective și servicii”, precum și Deciziei de încadrare a Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr.82 din 06.11.2017 prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu,

Documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SI SERVICII”, strada Marginii nr. 4, Timișoara, beneficiari DECISOV EDUARD si sotia DECISOV ALEXANDRINA, proiectant SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 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. 183/2017, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în 04.10.2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr.UR2017-013273/04.10.2017;

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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ “Locuințe colective și si servicii”, strada Marginii nr. 4, 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 ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, este elaborat de proiectantul **SC ARHITECT TRIMBITAS SRL**, proiect nr. **151/2016**, la cererea beneficiarilor **DECSOV EDUARD si DECSOV ALEXANDRINA**.

Terenul reglementat în cadrul „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, având categoria de folosință arabilă intravilan, este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în spatele magazinelor **AUCHAN** și **HORNBACH**, fiind delimitat la nord, sud și est de **parcele proprietate privată**, și la vest de **str. Marginii**.

Conform Legii 350/2001 actualizată, pentru terenul reglementat în cadrul PUZ „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, a fost obținut și **Avizul Autorității Aeronautice Române Civile nr. 25590/1138**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață de 3.581 mp este înscris în CF 433515, Cad. 433515 (top 2117-2118/2), având ca proprietari pe DECSOV EDUARD si DECSOV ALEXANDRINA.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și servicii.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-002987/07.09.2017**.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela detinută de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 aferentă P.U.G., și în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002987/07.09.2017**.

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

- Regim de construire: **maxim S+P+4E+Er**;
- Funcțiuni predominante: **zonă de locuințe colective și servicii**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} parter comercial=40% POT_{max} locuințe colective=35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max}= 2.1**;
- Înălțime maximă: **H_{max} cornișă=18.00 m; H_{max}=22.00 m**;
- **Spatii verzi minim 20 % - conform Deciziei de încadrare nr. 82/06.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**
- **Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4.50 m;**
- 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. DT2017-2987/07.09.2017; 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. 842/30.08.2017.**

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[^]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 ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, 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 ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara**, având ca beneficiari pe **DEC SOV EDUARD și DEC SOV ALEXANDRINA**, întocmit conform proiectului **nr.153/2016**, realizat de **SC ARHITECT TRIMBITAS SRL**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: **maxim S+P+4E+Er;**

- Funcțiuni predominante: **zonă de locuințe colective și servicii;**



- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max \text{ parter comercial}}=40\%$ $POT_{\max \text{ locuinte colective}}=35\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max}=2.1$;
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ cornisa}}=18.00 \text{ m}$; $H_{\max}=22.00 \text{ m}$;
- Spații verzi minim 20 % - conform Deciziei de încadrare nr. 82/06.11.2017 a Agenției pentru

Protecția Mediului Timiș;

- Retrageri fata de limitele laterale : minim $h/2$ din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4.50 m;

- 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. DT2017-2987/07.09.2017; 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. 842/30.08.2017.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiuala beneficiarului.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII”, strada Marginii nr. 4, 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 3.581 mp este înscris în CF 433515, Cad. 433515 (top 2117-2118/2), având ca proprietari pe DECISOV EDUARD și DECISOV ALEXANDRINA.

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. 151/2016, planșa nr. 151-A12 - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUG 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 „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, 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 ȘI SERVICII**”, strada **Marginii nr. 4, Timișoara** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF

Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER

Steluta URSU

