

UR2019-005599/12.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE” intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005599/12.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”**, intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara; prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei **cladiri pentru parcaje**.

Facem următoarele precizări:

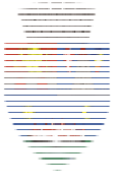
Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-005599/05.04.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE” intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 01/01.02.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 08/14.03.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3520/17.08.2017 prelungit până la data de 16.08.2019, precum și Decizia de încadrare nr. 25/15.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”, intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara, proprietari VOX TECHNOLOGY PARK SRL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, proiectant Studio ARCA S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu GOLUMBA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 07.05.2018, 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 aceasta documentație nu a fost consultată de nici o persoană.

La întâlnirea cu proiectantul Studio ARCA SRL, organizată în data de 22.05.2018, între orele 15,00 – 16,00, la sediul PMT – Direcția de Urbanism, s-au prezentat 4 persoane din partea publicului interesat. În timpul discuțiilor au fost formulate obiecții referitoare la poluare fonică și la aerul, regim de înălțime, acces din str. Aurel Pop și trafic.



La aceste observatii, proiectantul a raspuns prin adresa : RU2018-009163/06.06.2018.
Conform acestui raspuns:

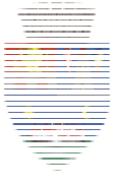
1. Se vor impune restricții în RLU cu privire la poluarea fonică și a aerului, măsuri constructive și obligativitatea încadrării în prescripțiile legislației în vigoare;
2. Referitor la proximitatea clădirii fata de cladirile existente – reglementarile respecta legislatia in vigoare cu privire la distanta față de limitele laterale ale parcelei pentru regimul de inaltime S/D+P+4E+Ep, conf. OMS, respectiv la o distanță de min. 15m de ferestrele locuințelor, astfel s-a determinat o distanță de 20m ca fiind mai mare decât cornișa clădirii de parcaje spre Aurel Pop. Studiul de insorire demonstreaza ca nu vor fi afectate locuintele proxime. De asemenea, prin regimul de inaltime anterior mentionat si perdeaua de vegetatie propusa, impactul asupra vecinatatilor va fi minim;
3. Datorită traficului generat de o astfel de clădire se va studia posibilitatea unui acces suplimentar în clădirea de parcaje de pe strada de legătură cu Calea Torontalului

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018 – 006846/18.06.2018.

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, documentația PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 si 445851 Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 si 445851 Timișoara este elaborat de proiectantul Studio ARCA S.R.L., proiect nr. 425/2017, proprietari VOX TECHNOLOGY PARK SRL si PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA, beneficiara: VOX TECHNOLOGY PARK SRL.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 si 445851 Timișoara, în suprafață totală de 4 888 mp, este amplasat în cvartalul situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, delimitat la nord de str. Grigore Alexandrescu (inelul IV), la est de Calea Torontalului, la sud de strada Bucovina și la vest de Aleea Viilor.



Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE**”, intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 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 4 888 mp, teren intravilan, înscris în: CF 439177 (CF vechi 142199, cad vechi A 541/3/28), nr. cad. 439177 Timișoara în suprafață de 4.888 m² și ulterior dezmembrat în: terenul înscris în CF 445849, cad 445849 în suprafața de 3.448 mp (lot 1), categoria de folosință arabil, proprietar teren VOX TECHNOLOGY PARK SRL; terenul înscris în CF 445850, cad 445850 în suprafața de 876 mp (lot. 2), categoria de folosință teren arabil pentru drum, proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA – domeniu privat; terenul înscris în CF 445851, cad 445851, Timișoara în suprafață de 564 mp (lot 3), categoria de folosință arabil, proprietar VOX TECHNOLOGY PARK SRL.

Planul Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE**”, intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara propune pentru terenul reglementat o funcțiune mixta în vederea realizării unei clădiri pentru parcaje .

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. DT2017-4163/28.11.2017**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

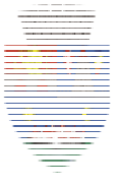
Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 213/ 25.03.2019** și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 08 din 14.03.2019, sunt următorii:

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.): „**CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE**”, zonă mixtă (parcaj auto, dotări edilitare aferente zonei construite, spații verzi amenajate, circulații auto și pietonale, locuri de parcare exterioare);

- POT_{max} = 65%, CUT_{max} = 3,8 (din terenul rămas după cedare),
- Regim de înălțime maxim S/D+P+4E+Ep, H_{max} = 21.00 metri,
- Spații verzi amenajate minim 10%;

- Se vor respecta retragerile față de limitele laterale - conform planșei de Reglementări Urbanistice 03 A;



Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 25/15.03.2019 – minim 10% din suprafața terenului. Suprafața de zone 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. DT2017-4163/28.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

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.

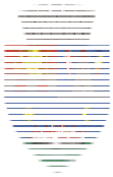
Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

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 acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate planșa nr. 05A „Circulația Terenurilor”, respectiv 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 „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara în suprafață totală de 4.888 mp, 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 „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara în suprafață totală de 4 888 mp, proprietari **VOX TECHNOLOGY PARK SRL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, beneficiara **VOX TECHNOLOGY PARK SRL** elaborat de proiectantul Studio ARCA S.R.L., proiect nr. 425/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicatorii urbanistici obligatorii, indicatori urbanistici propuși pe terenul beneficiarului:

- POT_{max} = 65%, CUT_{max} = 3,8 (din terenul rămas după cedare),

- Regim de înălțime maxim S/D+P+4E+Ep, H_{max} = 21.00 metri,

- Spații verzi amenajate minim 10%;

- Se vor respecta retragerile față de limitele laterale - conform planșei de Reglementări Urbanistice 03 A;

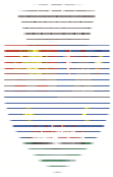
Spații verzi propuse în documentație și în conformitate cu Deciziei de încadrare nr. 25/15.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – min 10% din suprafața terenului. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.

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. DT2017-4163/28.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..**

3. **Prezentul Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara în suprafață totală de 4 888 mp, 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.**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ



Terenul reglementat este în suprafață totală de 4 888 mp, teren intravilan, înscris în: CF 439177 (CF vechi 142199, cad vechi A 541/3/28), nr. cad. 439177 Timișoara în suprafață de 4.888 m² și ulterior dezmembrat în: terenul înscris în CF 445849, cad 445849 în suprafața de 3.448 mp (lot 1), categoria de folosință arabil, proprietar teren VOX TECHNOLOGY PARK SRL; terenul înscris în CF 445850, cad 445850 în suprafața de 876 mp (lot. 2), categoria de folosință teren arabil pentru drum, proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA – domeniu privat; terenul înscris în CF 445851, cad 445851, Timișoara în suprafață de 564 mp (lot 3), categoria de folosință arabil, proprietar VOX TECHNOLOGY PARK 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. 4254/2017, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu planșa nr. 05A „Circulația Terenurilor”, respectiv 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 Zonal „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 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 „CONSTRUIRE CLĂDIRE PENTRU PARCAJE”. intravilan municipiul Timișoara, str. Aurel Pop nr. 28-30, județul Timiș, CF nr. 445849; 445850 și 445851 Timișoara, elaborat de proiectantul Studio ARCA S.R.L., proiect nr. 425/2017, proprietari VOX TECHNOLOGY PARK SRL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, beneficiari VOX TECHNOLOGY PARK SRL pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Monica MITROFAN