



UR2019-004943/28.03.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”,
str. Grigore Alexandrescu, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-004943/28.03.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare, servicii și instituții publice;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2019-004943/28.03.2019**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara;**

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 619/2018 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. 40 din 26.10.2017, Avizul Arhitectului Șef nr. 07 din 14.03.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4023 din 14.09.2017 prelungit pana la 13.09.2019**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 78 din 31.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu;**

Pe terenul beneficiarilor s-a propus, în concordanță cu prevederile Avizului de Oportunitate, structurarea terenului studiat astfel: zone destinate locuirii colective și funcțiilor complementare, serviciilor și instituțiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P+3E+M/Er (pentru subzona de locuire colectivă, servicii și instituții), (S)+P+2E+M/Er (pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare), (S)+P+2E+M/Er (pentru subzona de servicii și instituții).

Etapă a 2-a de informare și consultare a publicului a demarat în perioada 18.01.2018-12.02.2018 iar în data de 29.01.2018, între orele 14.00-15.00, a avut loc la sediul PMT – Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană, întâlnirea cu proiectantul S.C. Arhitect Trîmbițaș S.R.L.; s-a prezentat o singură persoană din partea publicului interesat, care nu a avut obiecții/sesizări.

Ulterior întâlnirii cu proiectantul, au fost înregistrate sesizări din partea următoarelor persoane:

- cu nr. de înregistrare RU2018-000060 din 21.02.2018 de către domnul Bucătariu Gheorghe, în numele: Bucătariu Gheorghe, Bucătariu Georgeta, Bucătariu



Alexandru, Bucătariu Dana Cristina, Bucătariu Damian (cu domiciliul pe str. Intrarea Cincinat Pavelescu nr.3, Mircea Mihaela, Mircea Dan, Mîrza Călin (cu domiciliul pe str. Intrarea Cincinat Pavelescu nr.11), Cechici Vesna Dușița, Marius (cu domiciliul pe str. Intrarea Cincinat Pavelescu nr.1), Moldoveanu Fănică, Moldoveanu Mariana, (cu domiciliul pe str. Intrarea Cincinat Pavelescu nr.5), Mircovici Nicolae, Mircovici Adela, Mircovici Tiana, Mircovici Marco, Mircovici Maria, (cu domiciliul pe str. Petru Vintilă nr.3), Nistor Constantin, Nistor Paraschiva (cu domiciliul pe str. Crișan nr.73) – deținători a trei parcele pe strada Petru Vintilă

- Sesizare Costea Mariana în calitate de proprietar al parcelei cu CF Nr. 431301.

Cetățenii mai sus menționați au solicitat prin sesizarile înregistrate, organizarea unei dezbateri publice pe marginea proiectului de urbanism.

Drept urmare în data de **21.03.2018, ora 13.00**, a fost organizată dezbatere publică pentru documentația de urbanism P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII" strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, județul Timiș, CF 442456, 442468, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120, Timișoara, Beneficiari: Ghiurcan Ștefan, Ghiurcan Rodica, Klimenko Corina, Loș Cornelia, Bălășiu Gheorghe, Bălăș Elena. La dezbaterea publică au participat din partea persoanelor interesate: Toma Teodor, Lungu Felix, Costea Mariana, Carela Costică Iulian, Bucătariu Gheorghe, Bucătariu Georgeta, Popa Octav Cătălin, Cechici Milița, Mircea Mihaela, Loș Grațiera.

În cadrul dezbaterii, cetățenii participanți și-au exprimat dorința ca documentația să fie parțial modificată. Ca atare, proiectantul a depus în data de 30.03.2018, cu nr. De înregistrare UR2018-005280, diferite variante de urbanizare pentru parcelele 11-4, 35-38, discutate în cadrul dezbaterii publice.

În urma acestor proceduri s-au agreat următoarele modificări:

LA EST

- pentru parcelele 2,3,4 (Subzonă locuințe cu funcțiuni complementare) – max. (S)+P+2E+M/Er s-a retras limita de implantare a construcțiilor la 12,0m de limita din spate a parcelei/vecini locuințe
- pentru parcela 1 (Subzonă locuințe colective și servicii) – max. (S)+P+3E+M/Er s-a retras limita de implantare a construcțiilor la 12,0m de limita din spate a parcelei/vecini servicii și s-a redus mărimea parcelei

LA NORD

- pentru parcelele 35, 36,37, 38 (Subzonă locuințe cu funcțiuni complementare) – max. (S)+P+2E+M/Er s-a retras limita de implantare a construcțiilor la 12,0m de limita din spate a parcelei/vecini locuințe și s-a reconfigurat mobilarea zonei la Nord de LEA 110 kV.

De asemenea, proiectantul a solicitat prin adresa Nr. UR2018-006259 din 18.04.2018 "un punct de vedere – consultarea soluție urbanistică pt. PUZ dezvolt. zonă rezid. și servicii", în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului și de Urbanism din data de 25.04.2018, emițându-se răspunsul cu nr. UR2018 – 006259/18.04.2018.

Etapa a fost finalizată prin afișarea pe site-ul primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului cu Nr. UR2018-000265/13.02.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-000265/02.04.2018.



Documentația PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, beneficiari: Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Bălășiu Cristina Beatrice și Balăș Elena Sîmziana, Loș Cornelia, S.C. OPEN IMO FNM S.R.L., S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L., S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L., S.C. GOLMIR S.R.L., S.C. POLIFORM S.R.L., S.C. FIFTH FLOOR S.R.L., proiectant S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Georgeta Trimbițaș, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna ianuarie 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în aprilie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-000265/02.04.2018;

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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și 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 „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., proiect nr. 150/2016, la cererea beneficiarilor: Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Bălășiu Cristina Beatrice și Balăș Elena Sîmziana, Loș Cornelia, S.C. OPEN IMO FNM S.R.L., S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L., S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L., S.C. GOLMIR S.R.L., S.C. POLIFORM S.R.L., S.C. FIFTH FLOOR S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, este amplasat în partea de vest a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în cartierul Mehala, în cvartalul delimitat la sud-est de str. Grigore Alexandrescu și canalul de desecare HCn 562, la sud-vest de drumul de exploatare De620 și canalul de desecare HCn 562, este accesibil pe latura sa sud-estică din strada Grigore Alexandrescu, pe latura sud-vestică din drumul de exploatare De620, în partea de nord-est din drumul de exploatare De575, și este învecinat pe celelalte laturi cu alte proprietăți private.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, și parțial zonă propusă pentru servicii și instituții publice, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism; terenuri afectate de canal, linii electrice aeriene și de sistematizarea zonei..

Pentru terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, a fost necesară întocmirea evaluării arheologice teoretice care nu a dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice, obținându-se **Avizul Favorabil cu condiții al Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 4562/27.03.2018.**



Pentru terenul reglementat a fost obținut Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 16/01.03.2019.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, este înscris în CF nr. 442456 (nr. cad. 442456), CF nr. 442458 (nr. cad. 442458), CF nr. 432041 (nr. cad. 432041), CF nr. 432043 (nr. cad. 432043), CF nr. 432044 (nr. cad. 432044), CF nr. 408145 (nr. cad. 408145) și CF nr. 435120 (nr. cad. 432145), str. Grigore Alexandrescu, teren intravilan, în suprafață totală de 68.267 mp, având categoria de folosință: arabil, proprietari fiind: Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Bălășiu Cristina Beatrice și Balaș Elena Sîmziana, Loș Cornelia, S.C. OPEN IMO FNM S.R.L., S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L., S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L., S.C. GOLMIR S.R.L., S.C. POLIFORM S.R.L., S.C. FIFTH FLOOR S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone destinate locuirii colective și funcțiilor complementare, serviciilor și instituțiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P+3E+M/Er (pentru subzona de locuire colectivă, servicii și instituții), (S)+P+2E+M/Er (pentru subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare), (S)+P+2E+M/Er (pentru subzona de servicii și instituții).

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Grigore Alexandrescu, și drumurile de exploatare De620 și De575 cu prospecte finale propuse de 16,00m, conform avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2018-003058/03.05.2018**.

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. **DT2018-003058/03.05.2018**.

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

- Pentru Subzona Locuințe colective, servicii și instituții publice:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+3E+Er/M;**
- Procent de ocupare al terenului maxim **POT_{max}=40%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max}= 1.8;**
- **H_{max} cornișă=16.00 m;**
- **H_{max} totală=20.00 m;**

- Pentru Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+2E+Er/M;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max}=35%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max}= 1.3;**
- **H_{max} cornișă=12.00 m;**



- $H_{\max \text{ totală}} = 16.00 \text{ m}$;

- Pentru Subzona Servicii și instituții publice:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+2E+Er/M**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max}= 1.5**;
- $H_{\max \text{ cornișă}} = 12.00 \text{ m}$;
- $H_{\max \text{ totală}} = 16.00 \text{ m}$;

Spații verzi minim 5,00% - conform Deciziei de încadrare nr. 78 din 31.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută;

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;

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 realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform Proiectului nr. 150/2016, planșa nr. 150-A11 - „Circulația terenurilor” 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 „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, 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 rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara, beneficiari Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Bălășiu Cristina Beatrice și Balaș Elena Sîmziana, Loș Cornelia, S.C. OPEN IMO FNM S.R.L., S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L., S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L., S.C. GOLMIR S.R.L., S.C. POLIFORM S.R.L., S.C. FIFTH FLOOR S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 150/2016, realizat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Pentru Subzona Locuințe colective, servicii și instituții publice:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+3E+Er/M;**
- Procent de ocupare al terenului maxim **POT_{max}=40%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.8;**
- **H_{max} cornișă=16.00 m;**
- **H_{max} totală=20.00 m;**

- Pentru Subzona Locuințe colective și funcțiuni complementare:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+2E+Er/M;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max}=35%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.3;**
- **H_{max} cornișă=12.00 m;**
- **H_{max} totală=16.00 m;**

- Pentru Subzona Servicii și instituții publice:

- Regim de construire: **maxim (S)+P+2E+Er/M;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max}=40%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 1.5;**
- **H_{max} cornișă=12.00 m;**
- **H_{max} totală=16.00 m;**

- Spații verzi compacte minim 5,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 78/31.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută;
- acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2018-003058/03.05.2018**, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari
- 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;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, 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 înscris în CF nr. 442456 (nr. cad. 442456), CF nr. 442458 (nr. cad. 442458), CF nr. 432041 (nr. cad. 432041), CF nr. 432043 (nr. cad. 432043), CF nr. 432044 (nr. cad. 432044), CF nr. 408145 (nr. cad. 408145) și CF nr. 435120 (nr. cad. 432145), str. Grigore Alexandrescu, teren intravilan, în suprafață totală de 68.267 mp, având categoria de folosință: arabil, proprietari fiind: Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica, Bălășiu Cristina Beatrice și Balaș Elena Sîmziana, Loș Cornelia, S.C. OPEN IMO FNM S.R.L., S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L., S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L., S.C. GOLMIR S.R.L., S.C. POLIFORM S.R.L., S.C. FIFTH FLOOR 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. 150/2016, planșa nr. 150-A11 - „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. 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 Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială și servicii”, str. Grigore Alexandrescu, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Monica MITROFAN