

UR2018-006094; 007242/ 07.05.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț”
str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-006094; 007242/ 07.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte destinată locuirii colective, serviciilor și comerțului;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-006094/16.04.2018 și completată cu nr. UR2018-007242/04.05.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, 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. 29/27.07.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 07/29.03.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2420 din 02.06.2017**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 26 din 27.03.2018 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 „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara, beneficiar SC TIMCO S.A, proiectant SC STUDIO ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu Golumba, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna septembrie 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 octombrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-014766/23.10.2017;

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 și amenajare a teritoriului, **documentația PUZ „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, 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 „**Locuințe colective, servicii, comerț**” str. **Mangalia nr. 66-72, Timișoara**, este elaborat de proiectantul SC STUDIO ARCA S.R.L., proiect nr. 335/2017, la cererea beneficiarului SC TIMCO S.A..

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „**Locuințe colective, servicii, comerț**” str. **Mangalia nr. 66-72, Timișoara**, este amplasat în partea vestică a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în proximitatea canalului Bega, în cartierul Iosefin, în cvartalul delimitat la nord de Splaiul Tudor Vladimirescu și canalul Bega cu zona verde aferentă, la est – b-dul Iuliu Maniu, la sud – str. Jozsef Preyer, la vest – str. Mangalia, este accesibil pe latura sa vestică din strada Mangalia și este învecinat pe celelalte laturi cu alte proprietăți private.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - UTR 49 – zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E și POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii, comerț**” str. **Mangalia nr. 66-72, 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. 431530, nr. cadastral 431530, str. Mangalia nr. 66-72, teren intravilan în suprafață de 5.126 mp, având categoria de folosință: curți construcții, proprietar fiind SC TIMCO S.A..

Terenul reglementat este liber de construcții, conform CF nr. 431530, anexat (stăția pompe și rezervorul de apă, care au fost existente pe teren, au fost demolate prin Autorizația de Desființare nr. 3393/15.12.2008).

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț” str. Mangalia nr. 66-72 Timișoara, propune dezvoltarea unei zone mixte pentru locuire colectivă, servicii și comerț, cu regim de înălțime S/D+P+2E și S/D+P+5E.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Mangalia, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2018-001775/08.02.2018.

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. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-001775/08.02.2018.

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

- Funcțiuni predominante: **zonă mixtă: locuințe colective, servicii, comerț;**
- Regim de construire: **maxim S/D+P+2E, H_{max} = 12 m; local maxim S/D+P+5E, H_{max} = 21 m;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max} = 40%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max} = 2,4;**

Spații verzi compacte minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 26/27.03.2018 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. 335/2017, planșa nr. 05A - „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.

Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț” str. Mangalia nr. 66-72, 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 „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara, beneficiar S.C. TIMCO S.A, întocmit conform proiectului nr. 335/2017, realizat de S.C. STUDIO ARCA SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regimul de înălțime de maxim = **S/D+P+2E**, **H_{max} = 12 m și local S/D+P+5E**, **H_{max} = 21 m**; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. nr. DT2018-001775/08.02.2018, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, **POT_{max} = 40%**, **CUT max= 2,4**. **Spații verzi compacte minim 20,00 %** - conform Deciziei de încadrare nr. 26/27.03.2018 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;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, 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. 431530, nr. cadastral 431530, str. Mangalia nr. 66-72, teren intravilan în suprafață de 5.126 mp, având categoria de folosință: curți construcții, proprietar fiind **S.C. TIMCO S.A.**

Terenul reglementat este liber de construcții, conform CF nr. 431530, anexat (stata pompe și rezervorul de apă, care au fost existente pe teren, au fost demolate prin Autorizația de Desființare nr. 3393/15.12.2008).

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. 335/2017, planșa nr. 05A - „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 „Locuințe colective, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, 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, servicii, comerț” - str. Mangalia nr. 66-72, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN