

UR2018-009519/12.06.2018.

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „SERVICII ȘI COMERȚ”
Calea Șagului nr. 141, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-009519/12.06.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara**, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte destinată serviciilor și comerțului;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-009519/11.06.2018, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, 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. 8/11.05.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 17/17.05.2018**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4950/28.11.2016 prelungit pana la 27.11.2018**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 43 din 25.04.2018 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 „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara, beneficiar S.C. Autoclub S.R.L., proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Cătălina Bocan, 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, pe perioada careia s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție, atât din partea persoanelor participante la întâlnirea cu proiectantul S.C. ATELIER CAAD S.R.L., organizată în data de 29.08.2017 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, cât și din partea proprietarilor imobilelor din zonă, vecine amplasamentului pe care se propune Planul Urbanistic Zonal „SERVICII SI COMERT”, Calea Șagului nr. 141, Timișoara, prin adresele înregistrate la Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2017-000337, 000338, 000340, 000341, 000342/ 25.08.2017; RU2017-000352, 000353/ 30.08.2017; RU2017-000354/31.08.2017; UR2017-014209, 14210/ 31.08.2017; RU2017-000357/ 01.09.2017.

La solicitarea S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A., înregistrată la Direcția Generală de Urbanism și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2017-000357/01.09.2017, în conformitate cu art. 64 – 66 din H.C.L. nr. 140/2011, 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, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor Puz și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, s-a

organizat o dezbatere publica la sediul administrației publice in data de 28 septembrie 2017. In urma înregistrării audio a dezbaterii din data de 28 septembrie 2017, s-a întocmit de către Directia Generala de Urbanism si Dezvoltare Urbana, un proces verbal, care ulterior, a fost afișat pe site-ul oficial www.primariatm.ro.

Etapa 2 - etapa elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 pentru documentația Planul Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în octombrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-011974/13.10.2017;

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, documentația PUZ „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, 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 „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara, este elaborat de proiectantul **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, proiect nr. 312/2016, la cererea beneficiarului **S.C. Autoclub S.R.L.**

Terenul reglementat în cadrul documentației **PUZ „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara**, este amplasat în partea sudică a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în proximitatea Căii Șagului, între liniile de cale ferată și Str. Cefeștiștilor la nord și Calea Chișodei la sud, este accesibil pe latura sa vestică din Calea Șagului 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 industrială cu interdicție de construire până la elaborare PUZ / PUD.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, se află în zonă de interes deosebit pentru care a fost necesar **avizul Consiliului Județean Timiș, cu nr. 20/09.05.2018.**

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, este înscris în CF nr. 406954, nr. cadastral 406954, Calea Șagului nr. 141, teren arabil intravilan în suprafață de 2277 mp, având categoria de folosință: arabil, proprietar fiind S.C. Autoclub S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone mixte pentru servicii și comerț, cu regim de înălțime P+1E.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada C. Șagului, **conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004040/28.11.2017.**

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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-004040/28.11.2017.

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

- Funcțiuni predominante: zonă mixtă: servicii și comerț;
- Regim de construire: **maxim P+1E, Hmax = 12 m;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT max = 50%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT max = 1;**

Spații verzi compacte **minim 10,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 43/25.04.2018 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. 312/2016, planșa nr. U04 - „Proprietatea asupra 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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si 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 „Servicii și comerț” - Calea Șagului nr. 141, 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 si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara, beneficiar S.C. Autoclub S.R.L, întocmit conform proiectului nr. 312/2016, realizat de S.C. Atelier CAAD S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. **Se stabilesc condițiile de construire:**

- **Regimul de înălțime de maxim = P+1E, Hmax = 12 m; acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-004040/28.11.2017**, realizarea locurilor de

parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, **POT max = 50%, CUT max = 1. Spatii verzi compacte minim 10,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 43/25.04.2018 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 „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, 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. 406954, nr. cadastral 406954**, Calea Șagului nr. 141, teren arabil intravilan în suprafață de **2277 mp**, având categoria de folosință: arabil, proprietar fiind **S.C. Autoclub 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. 312/2016, planșa nr. U04 - „Proprietatea asupra 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[^]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 „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, 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 „Servicii și comerț” – Calea Șagului nr. 141, Timișoara** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF BIROU
Liliana IOVAN