

UR2018- 009000/07 .06.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-009000/.....06.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă, pentru locuire colectivă, comerț, servicii, birouri.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-009000/04.06.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, 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. 30/27.07.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 12/25.04.2018;**



Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2617 din data de 16.06.2017** (prelungit), precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 34/12.04.2018 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 „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, beneficiar Terbancea Carmina - Zenuța, proiectant S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Eugenia Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 08.01.2018, 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 februarie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017 – 021447/.....;

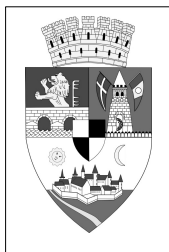
Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, 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;

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, în suprafață de 1.989 mp este situat în partea de centru-nord a Municipiului Timișoara, pe strada Amurgului nr. 5, în intravilan, fiind accesibil din strada Răsăritului și strada Amurgului.

Destinația actuală, conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017 – parțial de zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, și parțial zona de locuințe pentru maxim 2 familii.

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 „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, 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. 444455 (transcris din CF 444256, CF 423019, CF 431408, CF 444282, CF 428731), nr. cad. 444455, în suprafață de 1989 mp, categoria de folosință – curți construcții și arabil, proprietar Terbancea Carmina – Zenuța.

Planul Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara propune dezvoltarea unei zone cu funcțiune mixtă: de locuire colectivă, comerț, servicii, birouri; asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse; asigurarea prin proiectare a soluțiilor de realizare a utilităților: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor.

Accesul auto și pietonal pe parcela studiată se face din strada Răsăritului – la est și din strada Amurgului – la sud, acces pietonal, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002353/08.03.2018.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcela deținută de beneficiar, 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. 131/2017 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-002353/08.03.2018.

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

Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii, cu regim de înălțime maxim (2S)+P+6E+Et

P.O.T.max. = 40 %

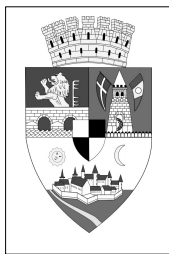
C.U.T.max. = 2,6

Regim de înaltime = (2S)+P+6E+Et // Hcornisa = 24,00 m

Regim de înaltime = (2S)+P+4E // Hcornisa = 18,00 m

Regim de înaltime = (2S)+P+3E // Hcornisa = 14,00 m

Regim de înaltime = (2S)+P+2E // Hcornisa = 12,00 m



Spații verzi amenajate minim 25,00 % din suprafața totală a terenului, conform Deciziei de încadrare nr. 34/12.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula conform planșei 02 - „Reglementari urbanistice” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., dar 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.

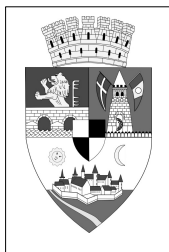
Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

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. 13.06/166/2017, planșa nr. 04 - „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[^]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 transmisa 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 „**Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii**” str. **Amurgului nr. 5, Timișoara** se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 5 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, beneficiar Terbancea Carmina - Zenuța, întocmit conform proiectului nr. 13.06/166/2017, realizat de S.C. PILOT TEAM S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii, cu regim de înălțime maxim (2S)+P+6E+Et

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 2,6

Regim de inaltime = (2S)+P+6E+Et // Hcornisa = 24,00 m

Regim de inaltime = (2S)+P+4E // Hcornisa = 18,00 m

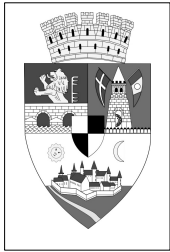
Regim de inaltime = (2S)+P+3E // Hcornisa = 14,00 m

Regim de inaltime = (2S)+P+2E // Hcornisa = 12,00 m

Accesele auto și pietonale conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002353/08.03.2018.

Spații verzi amenajate minim 25,00 % din suprafața totală a terenului, conform Deciziei de încadrare nr. 34/12.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ va fi amenajată și întreținută.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula conform planșei 02 - „Reglementari urbanistice” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., dar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;



3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 10 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este înscris în CF nr. 444455 (transcris din CF 444256, CF 423019, CF 431408, CF 444282, CF 428731), nr. cad. 444455, în suprafață de 1.989 mp, categoria de folosință – curți construcții și arabil, proprietar Terbancea Carmina – Zenuța.

4. 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. 13.06/166/2017, planșa nr. 04 - „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 „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, 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 „Zonă mixtă: locuințe colective, comerț, servicii” str. Amurgului nr. 5, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.06/166/2017, beneficiar Terbancea Carmina - Zenuța, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF

Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER

Monica Mitrofan