



UR2017-013673/21.09.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. SC2017-22129/05.09.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara**, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-013673/22.08.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

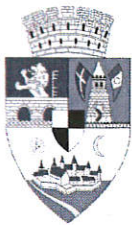
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 02/28.01.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 16/27.07.2017**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 744 din 04.03.2016 prelungit pana la 03.03.2018**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 58 din 17.07.2017 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 urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, beneficiar SC AURORA REAL ESTATE SRL proiectant S.C. ATG STUDIO S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2016, 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. 43/2016, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în mai 2016, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2016-004414/16.05.2016;

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 urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, 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. 138/2012), 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 “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. ATG STUDIO S.R.L., proiect nr. 80/2015, la cererea beneficiarului SC AURORA REAL ESTATE SRL



Zona studiată în cadrul documentației PUZ “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, este situată în partea de est a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în UTR 29 din PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, cu funcțiunea de zonă unități industriale.

Vecinătăți: terenul studiat este învecinat la nord de terenuri proprietate privată cu locuințe individuale și colective, la vest de Intrarea Ioan Vasi, la sud de parcele cu servicii, zonă mixtă, la est de strada Samuil Micu.

Zona studiată, 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 urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, 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 C.F. nr. 431505 Timișoara, nr. cadastral 431505 – teren intravilan curți construcții, în suprafață de 2.031 mp, proprietari conform CF nr. 431505 Timișoara SC AURORA REAL ESTATE SRL.

Planul Urbanistic Zonal “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone mixte cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Samuil Micu; se propune realizarea unui drum public cu prospect stradal de 12m în partea de sud a parcelei, care va face legătura între strada Samuil Micu și Intrarea Ioan Vasii – conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. A-02.

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. 31/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-000930/06.04.2017, precum și de realizarea operațiunilor notate în Declarațiile Notariale nr. 2236/19.10.2017 și nr. 2235/19.10.2017. Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform Normativului privind „Proiectarea clădirilor de locuințe” aprobat cu Ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997.

Indicii propuși prin documentație sunt următorii:

POT propus = 75%

CUT propus = 3,9

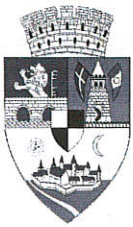
Regim de înălțime maxim propus = (1-3S)+P+6E

H max = 25,00 m

Spațiu verde minim 5% pe parcelă

Indicatori maximi conform Avizului Arhitectului Sef nr. 16/27.07.2017:

- Regim de construire: maxim (1-3S)+P+6E;
- Funcțiuni predominante: zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max} = 75\%$;



- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max} = 3,9$;

Pentru clădirile pe colț:

Regim de înălțime max = $(1-3S)+P+6E$

Hmax = 25 m

Pentru clădirile cu regim de înălțime $(1-3S)+P+4E + Er$

Hmax = 22 m;

Pentru clădirile cu regim de înălțime $(1-3S)+P+2E$ și $(1-3S)+P+3E$

Hmax = 12 m;

Spatii verzi minim 5,00 % - conform Deciziei de incadrare nr. 58/17.07.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform Normativului privind „Proiectarea clădirilor de locuințe” aprobat cu Ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997.

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 ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice 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 “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, 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 “Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic”, str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, având ca beneficiari pe SC AURORA REAL ESTATE SRL., întocmit conform proiectului nr. 80/2015, realizat de S.C. ATG STUDIO S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regimul de înălțime de maxim $(1-3S)+P+6E$ (pentru clădirile pe colț: regim de înălțime max = $(1-3S)+P+6E$, Hmax = 25 m; pentru clădirile cu regim de înălțime $(1-3S)+P+4E + Er$ - Hmax = 22 m; pentru clădirile cu regim de înălțime $(1-3S)+P+2E$ și $(1-3S)+P+3E$ - Hmax = 12 m), sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe",



aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997, acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-000930/06.04.2017, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT max de 75%, coeficientul de utilizare al terenului CUT maxim de 3,9, spații verzi de minim 5,00 % din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 58/17.07.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

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 "Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic", str. Samuil Micu nr. 9, 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 C.F. nr. 431505 Timișoara, nr. cadastral 431505 – teren intravilan curți construcții, în suprafață de 2.031 mp, proprietari conform CF nr. 431505 Timișoara SC AURORA REAL ESTATE 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 planșei nr. A-03 - „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 urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic", str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciez că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă urbanizare – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic", str. Samuil Micu nr. 9, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa