

UR2017-017742/06.11.2017

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**  
**”Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii”,**  
**str. Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara**

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2017-017742/06.11.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “PUZ – Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii”, str. Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara, prin care se propun functiuni mixte: locuinte colective si servicii.**

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-017742/24.10.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii”, str. Bucovinei, nr. 73, intravilan 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. 24/08.12.2016, Avizul Arhitectului Sef nr.23/21.09.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3369/10.08.2016 prelungit pana la data de 10.08.2018, precum si adresei Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr. 42 din 26.05.2017 prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu,**

**Documentația Planului Urbanistic Zonal “PUZ – Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii”, str. Bucovinei, nr.73, intravilan Timișoara, beneficiari Ghiurcan Stefan Alexandru si Ghiurcan Rodica, proiectant SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 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. 43/2016, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în luna mai 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr.UR2017-004447/04.05.2017;**

**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, documentatia PUZ “Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii” str. Bucovinei, nr.73, 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.**



**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 **“Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii”**, str. **Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara**, este elaborat de proiectantul SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, proiect nr. 149/2016, la cererea beneficiarilor **Ghiurcan Stefan Alexandru și Ghiurcan Rodica**.

Terenul reglementat în cadrul PUZ **”Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii”** str. **Bucovinei, nr. 73, Timișoara**, este situat partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, la intersecția Căii Torontalului cu Strada Bucovinei.

Vecinătăți: terenul studiat are front la Calea Torontalului pe latura de est, front la Strada Bucovinei pe latura de sud, și se învecinează cu parcelele identificate prin nr.cad. 430544 la vest și nr.top. 23312 la nord.

Pentru terenul reglementat în cadrul PUZ **“Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii”**, str. **Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara**, a fost atasat și **Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2550/25.07.2017**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **“Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii”**, str. **Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

**Terenul reglementat în suprafață de 4131 mp** este înscris în CF nr. 415170, Nr.top. A541/3/35/a/1/a/1/a/1, având ca proprietari pe **Ghiurcan Stefan Alexandru și soția Ghiurcan Rodica**.

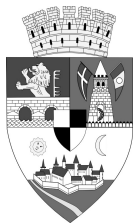
Planul Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă mixtă: locuințe colective și servicii”** str. **Bucovinei, nr. 73, Timișoara**, propune dezvoltarea unei zone mixte: locuire colectivă și servicii.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr.DT2017-001369/04.05.2017**.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela detinută 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.131/2017 aferenta P.U.G., și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr.DT2017-001369/04.05.2017.

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

- **Regim de construire: de la (1-3S)+P+8E (spre Calea Torontalului) descrescător la (1-3S)+P+4E (către vest);**
- **Funcțiuni predominante: zonă mixtă - locuire colectivă și servicii;**
- **Procent de ocupare al terenului maxim;**
- **POTmax parter comercial=50%, POTmax locuințe colective=35%;**
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2.4;**
- **Retragere minima față de aliniament la Calea Torontalului: conform plansei 149-A10 "Reglementări urbanistice";**



- **Retragere minima fata de aliniament la Strada Bucovinei: minim 6 m**
- **Retragere minimă față de limita laterală nord: conform plansei 149-A10 "Reglementări urbanistice", minim 4,50m dar nu mai puțin de H/2.**
- **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;***
- **Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform adresei nr.42/26.05.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care ramane valabila pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform adresei APM Timis nr.42/26.05.2017 );**

**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.).

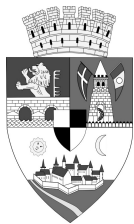
Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1<sup>^</sup>1) din 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.

Planul Urbanistic Zonal **"Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii" str. Bucovinei, nr. 73, 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. Analizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii" str. Bucovinei, nr. 73, Timișoara având ca beneficiari pe Ghiurcan Stefan Alexandru si Ghiurcan Rodica, întocmit conform proiectului nr.149/2016, realizat de SC ARHITECT TRIMBITAS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**



## 2. Se stabilesc condițiile de construire:

- **Regim de construire:** de la (1-3S)+P+8E (spre Calea Torontalului) descrescător la (1-3S)+P+4E (către vest);
- **Funcțiuni predominante:** zonă mixtă - locuire colectivă Si servicii;
- **Procent de ocupare al terenului maxim:**
- **POTmax parter comercial=50%, POTmax locuinte colective=35%;**
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2.4;**
- **Hmax cornisă =35.00 metri la (1-3S)+P+8E (spre est), cu respectarea celorlalte prevederi si OMS 119/2014;**
- **Retragere minima fata de aliniament la Calea Torontalului: conform planșei 149-A10 "Reglementări urbanistice";**
- **Retragere minima fata de aliniament la Strada Bucovinei: minim 6 m**
- **Retragere minimă față de limita laterală nord: conform planșei 149-A10 "Reglementări urbanistice", minim 4,50m dar nu mai puțin de H/2.**
- **Retragere minimă față de limita laterală vest: conform planșei 149-A10 "Reglementări urbanistice", minim 4,50m dar nu mai puțin de H/2.**
- **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;***
- **Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform adresei nr. 42/26.05.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care ramane valabila pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform adresei APM Timis nr. 42/26.05.2017 );**
- **Circulații si accese: accesurile auto si pietonale se vor realiza din strada Bucovinei, precum si din Calea Torontalului, prin intermediul strazilor interioare de legatura propuse, in conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2017-001369/04.05.2017.**
- **Echiparea tehnico-edilitara pentru investitia propusa va asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, respectandu-se conditiile impuse prin Avizul pentru retele existente nr. 903/20.09.2017;**
- **Asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publica necesare functionarii investitiilor in conformitate cu Planul de actiune asumat.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii" str. Bucovinei, nr. 73, 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 în suprafață de 4131 mp este înscris în CF nr. 415170, Nr.top. A541/3/35/a/1/a/1/a/1, având ca proprietari pe *Ghiurcan Stefan Alexandru si sotia Ghiurcan Rodica*.**

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. 149/2016, planșa nr. 149A11 - „Circulatia 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<sup>^</sup>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 ”**Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii**”, str. **Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara** si a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”**Dezvoltare zonă mixtă: locuinte colective si servicii**”, str. **Bucovinei, nr. 73, intravilan Timișoara** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Steluta URSU