



UR2018-012107/27.07.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe colective cu regim redus de
înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-012107/27.07.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime”, str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire, destinată pentru locuințe colective de tip urban cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-012107/19.07.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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. 27/14.07.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 30/12.07.2018;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2595 din 15.06.2017 prelungit pana la 14.06.2019, Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 31/05.07.2018, Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 4088/07.11.2017, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 83 din 08.11.2017 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 locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara, beneficiar S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A., 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 28.09.2017, 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 – 015100/30.10.2017;

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 „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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;

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „**Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime**” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara, în suprafață totală de **8.539 mp** este format din 19 parcele și este situat în partea de est a Municipiului Timișoara, la sud de canalul Bega, în intravilan, la intersecția stăzilor Parâng, Delinești și Albăstrelelor, fiind accesibil din aceste străzi. Terenul studiat a fost lotizat în parcele pentru locuințe anterior elaborării P.U.G. Timișoara.

Destinația actuală, conform PUG Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 – zonă pentru depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ / PUD.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații se află în zonă cu interdicție temporară de construire, motiv pentru care s-a obținut Avizul Consiliului Județean Timiș – Arhitect Șef nr. 31/05.07.2018 și Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 4088/07.11.2017.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime**” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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. 437346, nr.cad. 437346, nr.top. 1690/b/1/a/1/202, în suprafață de 383 mp, CF nr. 437347, nr.cad. 437347, nr.top. 1690/b/1/a/1/203, în suprafață de 399 mp, CF nr. 437348, nr.cad. 437348, nr.top. 1690/b/1/a/1/204, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437349, nr.cad. 437349, nr.top. 1690/b/1/a/1/205, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437350, nr.cad. 437350, nr.top. 1690/b/1/a/1/206, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437351, nr.cad. 437351, nr.top. 1690/b/1/a/1/207, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437352, nr.cad. 437352, nr.top. 1690/b/1/a/1/208, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437353, nr.cad. 437353, nr.top. 1690/b/1/a/1/209, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437354, nr.cad. 437354, nr.top. 1690/b/1/a/1/210, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437355, nr.cad. 437355, nr.top. 1690/b/1/a/1/211, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437356, nr.cad. 437356, nr.top. 1690/b/1/a/1/212, în suprafață de 506 mp, CF nr. 437357, nr.cad. 437357, nr.top. 1690/b/1/a/1/213, în suprafață de 601 mp, CF nr. 437358, nr.cad. 437358, nr.top. 1690/b/1/a/1/214, în suprafață de 587 mp, CF nr. 437359, nr.cad. 437359, nr.top. 1690/b/1/a/1/215, în suprafață de 572 mp, CF nr. 437360, nr.cad. 437360, nr.top. 1690/b/1/a/1/216, în suprafață de 414 mp, CF nr. 437361, nr.cad. 437361, nr.top. 1690/b/1/a/1/217, în suprafață de 429 mp, CF nr. 437362, nr.cad. 437362, nr.top. 1690/b/1/a/1/218, în suprafață de 350 mp, CF nr. 444259, nr.cad. 444259, în suprafață de 306 mp, CF nr. 444260, nr.cad. 444260, în suprafață de 62 mp, categoria de folosință arabil intravilan, proprietar SC ÎNCONTRO PREFABBRICATI S.A.

Planul Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime**” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara propune schimbarea funcțiunii propuse prin P.U.G. de zonă pentru depozitare și prestări servicii, în zonă cu funcțiunea de locuire, destinată pentru locuințe colective de tip urban cu regim redus de înălțime: P+2E+M/Er, cu funcțiuni complementare; asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse; asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă, conform propunerilor și avizelor.



Accesul auto și pietonal la parcelele propuse se face din strada Delinești - la sud și din strada nouă (fără nume) - la nord, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002824/26.04.2018.

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. 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. DT2018-002824/26.04.2018.

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

Zonă locuire colectivă / mixtă, cu regim de înălțime maxim P+2E / P+2E+M/Er (Lc)

POT max = 35 %

CUT max = 1,40

Regimul maxim de înălțime propus : P+2E / P+2E+M/Er // H cornisa = 10,50 m.

Zone verzi pe parcelă: 20 %

Spații verzi amenajate minim 5,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 83 din 08.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ 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. 13.05/165/2017, planșa nr. 04b - „Proprietatea asupra terenurilor – Situația propusă” 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 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 „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. **Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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 „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara, beneficiar S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A., întocmit conform proiectului nr. 13.05/165/2017, realizat de S.C. PILOT TEAM S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Zonă locuire colectivă / mixtă, cu regim de înălțime maxim P+2E / P+2E+M/Er (Lc)

POT max = 35 %

CUT max = 1,40

Regimul maxim de înălțime propus : P+2E / P+2E+M/Er // H cornisa = 10,50 m.

Zone verzi pe parcelă: 20 %

Accesele auto și pietonale conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-002824/26.04.2018.

Spații verzi amenajate minim 5,00 % conform Deciziei de încadrare nr. 83 din 08.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș – suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ 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 „Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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. 437346, nr.cad. 437346, nr.top. 1690/b/1/a/1/202, în suprafață de 383 mp, CF nr. 437347, nr.cad. 437347, nr.top. 1690/b/1/a/1/203, în suprafață de 399 mp, CF nr. 437348, nr.cad. 437348, nr.top. 1690/b/1/a/1/204, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437349, nr.cad. 437349, nr.top. 1690/b/1/a/1/205, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437350, nr.cad. 437350, nr.top. 1690/b/1/a/1/206, în suprafață de 590 mp, CF nr. 437351, nr.cad. 437351, nr.top. 1690/b/1/a/1/207, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437352, nr.cad. 437352, nr.top. 1690/b/1/a/1/208, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437353, nr.cad. 437353, nr.top. 1690/b/1/a/1/209, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437354, nr.cad. 437354, nr.top. 1690/b/1/a/1/210, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437355, nr.cad. 437355, nr.top. 1690/b/1/a/1/211, în suprafață de 432 mp, CF nr. 437356, nr.cad. 437356, nr.top. 1690/b/1/a/1/212, în suprafață de 506 mp, CF nr. 437357, nr.cad. 437357, nr.top. 1690/b/1/a/1/213, în suprafață de 601 mp, CF nr. 437358, nr.cad. 437358, nr.top. 1690/b/1/a/1/214, în suprafață de 587 mp, CF nr. 437359, nr.cad. 437359, nr.top. 1690/b/1/a/1/215, în suprafață de 572 mp, CF nr. 437360, nr.cad. 437360, nr.top. 1690/b/1/a/1/216, în suprafață de 414 mp, CF nr. 437361, nr.cad. 437361, nr.top. 1690/b/1/a/1/217, în suprafață de 429 mp, CF nr. 437362, nr.cad. 437362, nr.top. 1690/b/1/a/1/218, în suprafață de 350 mp, CF nr. 444259, nr.cad. 444259, în suprafață de 306



mp, CF nr. 444260, nr.cad. 444260, în suprafață de 62 mp, categoria de folosință arabil intravilan, proprietar SC INCONTRO PREFABBRICATI S.A.

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. 13.05/165/2017, planșa nr. 04b - „Proprietatea asupra terenurilor – Situația propusă” 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 „**Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime**” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, 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 locuințe colective cu regim redus de înălțime” str. Parâng – Delinești - Albăstrelelor, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., proiect nr. 13.05/165/2017, beneficiar S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.*

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN