

UR2018-011783/23.07.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuinte colective cu
functiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-011783/20.07.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuinte colective cu functiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone de locuinte colective cu functiuni complementare, servicii și institutii publice;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-011783/16.07.2018**, privind aprobarea Planului Urbanistic „Dezvoltare zonă locuinte colective cu functiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, 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. 17 din 08.06.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 28 din 29.06.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4032 din 06.10.2016, Avizul Favorabil cu conditii al Directiei Judetene pentru Cultură Timis nr. 3794/23.10.2017, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 24/31.05.2018**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 14 din 15.02.2018 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 „Dezvoltare zonă locuinte colective cu functiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, beneficiar S.C. LOMAS SERV S.R.L., proiectant S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Georgeta Trimbitas, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna septembrie 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 care au consultat documentația, respectiv din partea persoanelor participante la intalnirea cu proiectantul ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., organizata in data de 19.09.2017 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, cat si din partea proprietarilor imobilelor din zonă, vecine amplasamentului pe care se propune Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuinte colective cu functiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, prin adresele înregistrate la Directia Urbanism si Dezvoltare Urbana din cadrul

Primariei Municipiului Timisoara cu nr. RU2017-000376/19.09.2017; UR2017-016106/02.10.2017; UR2017-016268, 016321/03.10.2017; UR2017-016328/04.10.2017, respective prin sesizari pe mail-ul Biroului Avizare Conformitati PUG/PUD/PUZ, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în octombrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-014344/27.10.2017;

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 și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, 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;

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., proiect nr. 154/2016, la cererea firmei beneficiare S.C. LOMAS SERV S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, este amplasat în partea de sud-vest a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, în cartierul Freidorf, în cvartalul delimitat la nord-vest de str. Nicolae Andreescu, la nord-est de calea ferată, la sud-vest de str. Daniel Constantin, la sud-est de str. Anton Bacalbasa, este accesibil pe latura sa nord-vestică din strada Nicolae Andreescu, pe latura sud-estică din str. Anton Bacalbasa, și este învecinat pe celelalte laturi cu alte proprietăți private.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - UTR 58 – zonă mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD.

Pentru terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, a fost necesară întocmirea evaluării arheologice teoretice care nu au dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice, obținându-se **Avizul Favorabil cu condiții al Direcției Județene pentru Cultură Timis nr. 3794/23.10.2017.**

Pentru terenul reglementat a fost obținut **Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 24/31.05.2018.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în **suprafață totală de 26.300 mp**, este înscris în **CF nr. 402010 (CF vechi 4734/Freidorf), nr. cadastral 402010 (nr. cad. vechi A855/1/8)**, teren arabil intravilan în **suprafata de 10.000 mp** și în **CF nr. 413811 (CF vechi 3731/Freidorf), nr. cadastral 413811 (nr. cad. vechi A855/1/7, teren arabil intravilan în suprafata de 16.300 mp**, proprietar fiind S.C. LOMAS SERV S.R.L., cu interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, alipire, dezmembrare, demolare, amenajare, restructurare și construire în favoarea ING Bank N.V. Amsterdam, Sucursala București, pentru care a fost obținut **Acordul ING Bank N.V. Amsterdam, Sucursala București – Agentia Bancara Timisoara cu nr. WB/NW/909/21.02.2018.**

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, propune soluții și

reglementări în scopul dezvoltării unei zone destinată locuirii colective si functiunilor complementare, serviciilor si institutiilor publice cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M (pentru zona de locuire si functiuni complementare) și (S)+P (pentru zona de servicii).

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face din strada Nicolae Andreescu, strada Anton Bacalbasa si strada nou propusă cu prospectul final de 13,75m, conform avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2018-004318/15.12.2017**.

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. **DT2018-004318/15.12.2017**.

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

Pentru SzL – Subzonă locuire colectivă - cu functiuni complementare la parter:

- **Regim de construire: (S)+P+2E+M;**
- **Funcțiuni predominante: ansamblu de constructii cu functiuni mixte - locuire colectivă si functiuni complementare locuirii la parter, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. 154-A03 si precizărilor din R.L.U.;**
- **POT_{max} = 35%;**
- **CUT_{max} = 1.30;**
- **H_{max cornisă} = 10.80 m – pentru clădiri cu sarpanță;**
- **H_{max} = 14.80 m;**

Pentru SzS – Subzonă servicii si institutii publice:

- **Regim de construire: (S)+P;**
- **Funcțiuni predominante: spatii comerciale, servicii cu acces public - functiuni compatibile cu locuirea cu îndeplinirea conditiilor precizate în R.L.U.;**
- **POT_{max} = 55%;**
- **CUT_{max} = 0.55;**
- **H_{max cornisă} = 8.00m;**

Spații verzi compacte minim 5,00% - conform Deciziei de încadrare nr. 14 din 15.02.2018 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. 154/2016, planșa nr. 154-A04 - „Circulația 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 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, beneficiar S.C. LOMAS SERV S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 154/2016, realizat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- **Pentru SzL – Subzonă locuire colectivă - cu funcțiuni complementare la parter:**
 - Regim de construire: (S)+P+2E+M;
 - Funcțiuni predominante: ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii la parter, conform plansei „Reglementări Urbanistice” nr. 154-A03 și precizărilor din R.L.U.;
 - $POT_{max} = 35\%$;
 - $CUT_{max} = 1.30$;
 - $H_{max\text{ cornisă}} = 10.80\text{m}$ – pentru clădiri cu sarpantă;
 - $H_{max} = 14.80\text{m}$;
- **Pentru SzS – Subzonă servicii și instituții publice:**
 - Regim de construire: (S)+P;
 - Funcțiuni predominante: spații comerciale, servicii cu acces public - funcțiuni compatibile cu locuirea cu îndeplinirea condițiilor precizate în RLU;
 - $POT_{max} = 55\%$;
 - $CUT_{max} = 0.55$;

- $H_{\max \text{ cornisă}} = 8.00\text{m}$;
- Spații verzi compacte minim 5,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 14/15.02.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș - suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută;
- acces auto conform Avizului Comisiei de Circulație nr. **DT2018-004318/15.12.2017**, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiar
- 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 „**Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare**”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, 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 totală de 26.300 mp, este înscris în CF nr. 402010 (CF vechi 4734/Freidorf), nr. cadastral 402010 (nr. cad. vechi A855/1/8), teren arabil intravilan în suprafața de 10.000 mp și în CF nr. 413811 (CF vechi 3731/Freidorf), nr. cadastral 413811 (nr. cad. vechi A855/1/7, teren arabil intravilan în suprafața de 16.300 mp, proprietar fiind S.C. LOMAS SERV S.R.L., cu interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, alipire, dezmembrare, demolare, amenajare, restructurare și construire în favoarea ING Bank N.V. Amsterdam, Sucursala București, pentru care a fost obținut Acordul ING Bank N.V. Amsterdam, Sucursala București – Agentia Bancara Timisoara cu nr. WB/NW/909/21.02.2018.

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. 154/2016, planșa nr. 154-A04 - „Circulația 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. 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 „**Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare**”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA
BIROUL AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN