



UR2019-011476/17.07.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-011476/17.07.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

#### **Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-011476/12.07.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 18/15.03.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 19/18.06.2019;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 434/30.01.2018 prelungit până la data de 29.01.2020**, precum și **Decizia de încadrare nr. 29/28.03.2019 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 Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, beneficiar Covaci Ioan Radu, proiectant Birou Individual de Arhitectura - Dumitrele Elena Emilia, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Dumitrele Elena Emilia, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 21.09.2018, 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, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-015334/07.12.2018.*

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 „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3 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 „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, este elaborat de proiectantul Birou Individual de Arhitectura - Dumitrele Elena Emilia, proiect nr. 68/2017, beneficiar Covaci Ioan Radu.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3 în



suprafață totală 622 mp este amplasat în partea de sud-est a orașului, în UTR43, la nord de strada Prof. Dr. A. P. Podeanu- teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF anexat; iar conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zonă de locuințe (max. 2 fam.) și funcțiuni complementare. POT max. = 40%. Regim de înălțime max. P+2E.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații nu se află în zonă cu interdicții sau de monumente pentru care să fie necesar Avizul Consiliului Județean Timiș sau Avizul Direcției pentru Cultură Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3 nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

**Terenul reglementat este în suprafață totală de 622 mp, teren arabil intravilan, înscris în: CF nr. 407910, nr. cad. 407910 (nr. CF vechi 14248, nr. top. 8686/1), proprietar Covaci Ioan Radu.**

**Planul Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3 propune construirea a unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter**

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. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005632/06.12.2018, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 486/12.06.2019 și conform Planului de Acțiune asumat.

**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 19 din 18.06.2019, sunt următorii:**

**Funcțiunea propusă: imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er**

**- Regim de construire: izolat**

**POT max=40%;**

**CUT max=1,6;**

**Regim de înălțime maxim: = P+2E+M/Er;**

**Hmax cornișă = 12 m;**

**Hmax coamă = 15 m**

**Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 02A.**

**Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse va fi de minim 20% din suprafața parcelei conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 29 din 28.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării, proiect nr. 68/2017;**

**- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"**

**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;**

**Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei**



---

**de Circulație nr. DT2018-005632/06.12.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

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.

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 acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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<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 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.

Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, 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 „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, beneficiari Covaci Ioan Radu, elaborat de proiectantul BIA Dumitrele Elena Emilia, proiect nr. 68/2017, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

**2. Se stabilesc condițiile de construire:**

**Funcțiunea propusă: imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er**

- Regim de construire: izolat
- POT max=40%;
- CUT max=1,6;
- Regim de înălțime maxim: = P+2E+M/Er;
- Hmax cornișă = 12 m;
- Hmax coamă = 15 m

**Retrageri față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară conform planșei Reglementări Urbanistice nr. 02A.**

**Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse prin documentația PUZ proiect nr. 68/2017 va fi de minim 20% din suprafața parcelei conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 29 din 28.03.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută;**

**- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"**



Circulații și accese: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005632/06.12.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.**

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 „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, 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 în suprafață totală de 622 mp, teren arabil intravilan, înscris în CF nr. 407910, nr. cad. 407910 (nr. CF vechi 14248, nr. top. 8686/1), proprietar Covaci Ioan Radu.**

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 prezentului PUZ, proiect nr. 68/2017, după 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 Terenul reglementat este în suprafață totală de 622 mp, teren arabil intravilan, înscris în: CF nr. 407910, nr. cad. 407910 (nr. CF vechi 14248, nr. top. 8686/1), proprietar Covaci Ioan Radu, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

**Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er”, intravilan Timișoara, str. Bradul, nr. 3, elaborat de proiectantul Birou Individual de Arhitectura - Dumitrele Elena Emilia, proiect nr. 68/2017, la cererea beneficiarului Covaci Ioan Radu pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF,  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina POPA