

Nr. UR2018-017423/18.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. 017423/18.10.2018a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara**, prin care se propune dezvoltarea unei zone de locuinte înșiruite în regim de maxim P+1E (conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - regim maxim de inaltime P+1...+2+M);

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-017423/18.10.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, 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. 22 din 29.03.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 33 din 25.09.2018**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 532 din 15.12.2017**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 73 din 09.07.2018 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 „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara, beneficiar S.C. DRASORAL DAS S.R.L., proiectant DELIA VIZITIU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Silvia – Ruxandra C. Davidescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna mai 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, pe perioada careia s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investitie, din partea persoanelor participante la intalnirea cu proiectantul DELIA VIZITIU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, organizata in data de 29.05.2018 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în iunie 2018, a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-007157/18.06.2018**;*

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 in elaborarea sau

revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, 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;

Planul Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara, este elaborat de proiectantul **DELIA VIZITIU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**, proiect nr. **45/2017**, la cererea firmei beneficiare **S.C. DRASORAL DAS S.R.L.**.

Terenul reglementat în cadrul documentației **PUZ „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a orașului, în cartier Elisabetin, în UTR 47, in cvartalul delimitat la nord-vest de str. Romulus, la sud-vest str. Corbului, sud-est str. C. Porumbescu, nord-est str. Odobescu.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: teritoriul este delimitat la nord-vest Grădinița cu program prelungit (CF nr. 438416) și drum cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443mp, sud-vest de proprietate privată (CF nr. 434616), la nord-est de proprietăți private (CF nr. 416290 și CF nr. 403979) și la sud-est de proprietăți private (CF nr. 28371), fiind prevazut prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017, ca fiind zona pentru locuinte si functiuni complementare/ zona partial afectata de deschidere unor trame stradale. Subzona 4/2. Regim max. inaltime P+1...+2+M, POT max. = 40%. CUT 1.0 - 1.6.

Terenul reglementat care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv in zone de interes deosebit, pentru care este necesar obtinerea avizului Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 1.543 mp, este înscris în CF nr. 438417 nr. cad. 438417, teren intravilan situat în str. Odobescu nr. 56, Timișoara, este proprietatea S.C. DRASORAL DAS S.R.L..

Prin **Planul Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara**, prin care se propune se propune dezvoltarea unei zone de locuinte înșiruite în regim de maxim P+1E (conform PUZ aprobat prin HCL 96/1998 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - regim maxim de inaltime P+1...+2+M).

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului (din str. Odobescu), se va asigura prin servitutea de trecere cu piciorul si auto existenta în suprafata de 443 mp pe terenul inscris in CF 438416 in favoarea CF 438417, conform planșei nr. 02.1 „Reglementări urbanistice” si in conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2018-003753/28.06.2018.

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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003753/28.06.2018.

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

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale, instituții și servicii, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. 02 și precizărilor din Regulamentul Local de urbanism;
- POT_{max} = 40% ; CUT_{max} = 0.8;
- H_{max} cornișă = 7.00 m, H_{max} = 10.00 m;
- Retrageră față de aliniament este minim 5.00 m, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 și precizărilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Retrageri minime laterale – minim ½ din înălțimea maximă la cornișa dar nu mai puțin de 3.00 m față de limita lateral-stângă, respectiv 14.50 m față de limita lateral-dreaptă conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 și precizărilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Retrageri față de limitele posterioare: 6.00 m, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 și precizărilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Spații verzi minim 20,00 % - conform Deciziei de încadrare nr. 73/09.07.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitudine 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 cheltuielile 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. 45/2017, planșa nr. 03 - „Proprietatea asupra 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 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 „Zona locuințe insiruite în regim de înălțime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, 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 si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara, beneficiar S.C. DRASORAL DAS S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 45/2017, realizat de DELIA VIZITIU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire (conform Avizului Arhitectului Șef):

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiuni predominante: locuinte individuale, institutii si servicii, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. 02 si precizarilor din Regulamentul Local de urbanism;
- POTmax = 40% ; CUTmax = 0.8;
- Hmax cornișă = 7.00 m, Hmax = 10.00 m;
- Retragere fata de aliniament este minim 5.00 m, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 si precizarilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Retrageri minime laterale – minim ½ din inaltimea maxima la cornisa dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita lateral-stanga, respectiv 14.50 m fata de limita lateral-dreapta conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 si precizarilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Retrageri fata de limitele posterioare: 6.00 m, conform plansei „Reglementari Urbanistice” nr. A02.1 si precizarilor din Regulamentul Local de urbanism;
- Spatii verzi minim 20,00 % - conform Deciziei de incadrare nr. 73/09.07.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului (din str. Odobescu), se va asigura prin servitutea de trecere cu piciorul si auto existenta în suprafata de 443 mp pe terenul inscris în CF 438416 în favoarea CF 438417, conform planșei nr. 02.1 „Reglementări urbanistice” si în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003753/28.06.2018, 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 „Zona locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E”, str. Odobescu nr. 56, 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 1.543 mp, este înscris în CF nr. 438417 nr. cad. 438417, teren intravilan situat în str. Odobescu nr. 56, Timișoara, este proprietatea S.C. DRASORAL DAS S.R.L..

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. 45/2017, planșa nr. 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. 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 **„Zona locuințe insiruite în regim de înaltă P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara** și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona locuințe insiruite în regim de înaltă P+1E”, str. Odobescu nr. 56, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN