

Nr. UR2018-017533/26.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-017533/26.10.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara**, prin care se propune dezvoltarea unei zone de locuințe colective și locuințe individuale;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. **UR2018-017533/19.10.2018**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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. 07 din 11.05.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 39 din 04.10.2018**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4890 din 22.11.2016 prelungit pana la data de 21.11.2018**, precum și **Decizia de Încadrare nr. 83 din 17.09.2018 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 locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara, beneficiar S.C. MARK ENTERPRISE S.R.L., proiectant SC DV ARHITECT PLUS SRL, 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 decembrie 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 din partea unui grup de cetateni, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în februarie 2018, a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-020828/22.02.2018**;*

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 „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara, este elaborat de proiectantul **SC DV ARHITECT PLUS SRL**, proiect nr. **09/2018**, la cererea firmei beneficiare **S.C. MARK ENTERPRISE S.R.L.**

Terenul reglementat în cadrul documentatiei **PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de **sud - est** a orașului, în zona Plopi, in cvartalul delimitat la **nord** - de canalul HPR 1674, la **sud-** de parcela cu nr. Cadastral A 1670/1/4/4 si DE 1670/5, la **vest** – de canal HPR 1674, si la **est** – de parcela cu nr. Cadastral 429686.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este prevazut in PUZ aprobat prin HCL 35/2002 ca fiind zona propusa unitati agricole/ locuire, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/PUD. Terenul este afectat de sistematizarea zonei – drum propus, zona de protectie LEA, precum si de zona de siguranta conducta de transport gaze naturale.

Terenul reglementat care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

Pentru documentatia **PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara**, a fost obtinut avizului Consiliului Județean Timiș nr. 40/14.08.2018.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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 17.800 mp înscris în CF nr. 433520 nr. Cad 433520 - teren intravilan, categoria de folosinta arabil, este proprietatea S.C. MARK ENTERPRISE S.R.L.

Prin **Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara**, se propune dezvoltarea unei zone de locuinte individuale si colective, a unei zone de servicii, precum si a tramei stradale din zona reglementata.

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se va asigura din strazile care se intersecteaza cu terenul reglementat si care permit prelungirea acestora pe terenul reglementat, si anume: strada Jules Verne, strada General Magheru si strada Jokai Mor, conform planșei nr. 03 „Reglementări urbanistice” si in conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2018-004811/27.09.2018.

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. DT2018-004811/27.09.2018.

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

Zona de locuințe:

Subzona de locuințe individuale:

Funcțiunea principală: locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Regimul de înălțime: max P+1E+M/Er;

Hmax cornișă = 8,00 m;

Hmax coamă = 11,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;

- retragere față de limitele posterioare: minim 6,00 m

- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă;

Subzona de locuințe colective:

Funcțiunea principală: locuințe colective, maxim 6 construcții pe parcelă;

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Regimul de înălțime: max P+2E;

Hmax cornișă = 10,00 m;

Hmax coamă = 13,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;

- retragere față de limitele posterioare: conf. planșei de reglementări nr. 03.

- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă;

Zona de dotări, instituții publice și servicii:

Funcțiunea principală: spații comerciale, unități de învățământ, dotări social culturale, spații cazare

POT max. = 40%;

CUT max. = 1,2;

Regimul de înălțime: max P+2E;

Hmax cornișă = 9,00 m;

Hmax coamă = 12,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;

- retragere față de limitele posterioare: conf. planșei de reglementări nr. 03.

- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă

- Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 83/17.09.2018 = 5,10%. Suprafața de zone verzi 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";

- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004811/27.09.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul **pentru rețele existente nr. 950/17.10.2018, și conform Planului de Acțiune asumat.**

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuielile beneficiarului.

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. 09/2018, planșa nr. 04 - „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[^]) 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale în intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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 Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale în intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara, beneficiar SC MARK ENTERPRISE SRL, întocmit conform proiectului nr. 09/2018, realizat de SC DV ARHITECT PLUS SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

Zona de locuințe:

Subzona de locuințe individuale:

Funcțiunea principală: locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;

POT max. = 35%; CUT max. = 1,05;

Regimul de înălțime: max P+1E+M/Er;

Hmax cornișă = 8,00 m;

Hmax coamă = 11,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;
- retragere față de limitele posterioare: minim 6,00 m
- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă

Subzona de locuințe colective:

Funcțiunea principală: locuințe colective, maxim 6 construcții pe parcelă;

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Regimul de înălțime: max P+2E;

Hmax cornișă = 10,00 m;

Hmax coamă = 13,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;
- retragere față de limitele posterioare: conf. planșei de reglementări nr. 03.
- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă

Zona de dotări, instituții publice și servicii:

Funcțiunea principală: spații comerciale, unități de învățământ, dotări social culturale, spații cazare

POT max. = 40%;

CUT max. = 1,2;

Regimul de înălțime: max P+2E;

Hmax cornișă = 9,00 m;

Hmax coamă = 12,00 m;

- retragere față de aliniament: minim 5,00 m;
- retragere față de limitele posterioare: conf. planșei de reglementări nr. 03.
- retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirii la cornișă

- Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu **Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 83/17.09.2018 = 5,10%**. Suprafața de zone verzi 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**";

- se va respecta **H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara**;

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;

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se va asigura din strazile care se intersectează cu terenul reglementat și care permit prelungirea acestora pe terenul reglementat, și anume: strada Jules Verne, strada General Magheru și strada Jokai Mor, conform planșei nr. 03 „Reglementări urbanistice” și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004811/27.09.2018.

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin **H.C.L. nr. 428/30.07.2013**;

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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 17.800 mp înscris în CF nr. 433520 nr. Cad 433520 - teren intravilan, categoria de folosință arabil, este proprietatea S.C. MARK ENTERPRISE S.R.L.

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. 09/2018, planșa nr. 04 - „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. 2[^]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 locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, 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 „Dezvoltare zonă locuințe colective și locuințe individuale in intravilan Timișoara”, CF 433520, top 433520, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
LILIANA IOVAN

CONSILIER
STELUTA URSU