

Nr. UR2018-018667/03.12.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa
nr. 10, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-018667/03.12.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara**, prin care se propune lotizarea unui teren în 5 parcele în vederea construirii unor case insiruite cu regim de înălțime P+2E;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-018667/07.11.2018 completată cu nr. UR2018-019928/28.11.2018, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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. 32 din 21.09.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 34 din 25.09.2018**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 5204 din 15.12.2016 prelungit pana la 14.12.2018**, precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 51 din 21.06.2018 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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara, beneficiar SC MAGNETIC EYE SA, proiectant SC ARTKRAFT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Arh. Bianca I. Luca, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în iulie 2018, a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-009746/23.07.2018**;*

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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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 „**Lotizare pentru case insiruite**”, str. **Cometa nr. 10, Timișoara**, este elaborat de proiectantul **SC ARTKRAFT SRL**, proiect nr. 142/2017, la cererea beneficiarului **SC MAGNETIC EYE SA**.

Terenul reglementat în cadrul documentatiei PUZ „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de vest a orașului, în UTR 33, langa Uzina de delimitat la nord – de strada Zimnicea, la est – de strada Cometa, la sud – teren cu casa în regim P, și la vest - de SC MAGNETIC EYE SRL, fiind prevazut prin PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 ca fiind zonă propusă pentru locuințe cu maxim 2 familii și funcțiuni complmentare, cu regim maxim de inaltime P+2E, POT max=40%.

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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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 947 mp, este înscris în CF nr. 427396 nr. cad. 427396 (CF vechi nr. 3375 nr. top. 4225), teren intravilan situat în str. Cometa nr. 10, Timișoara, este proprietatea SC MAGNETIC EYE SA.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara, prin care se propune se propune lotizarea unui teren în 5 parcele în vederea construirii unor case insiruite cu regim de inaltime P+2E.

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se vor realiza din strada Cometa, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-001863/14.02.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

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. DT2018-001863/14.02.2018.

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

Pentru parcelele 2, 3 si 4:

- Regim de construire: P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT max=40%,
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max=1.15;
- Hmax coamă=12.00 m;

Pentru parcelele 1 si 5:

- Regim de construire: P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT max=30%,
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max=1.15;
- Hmax coamă=12.00 m;

- Spatii verzi amenajate minim 5% din suprafata totala a parcelei, si minim 25% /parcela - conform Deciziei etapei de incadrare nr. 51/21.06.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Retrageri fata de aliniamentul stradal (Cometa): 3.70m. Pe parcela de colt cu strada Zimnicea se impune o retragere de 4.19m (pentru a respecta aliniamentul constructiilor existente pe aceasta strada);

- Retragera fata de limita stanga a parcelei nr. 1 de pe strada Cometa se propune la 4.19m, dar nu mai putin de ½ din inaltimea constructiilor – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 03-A;

- Retragera fata de limita posterioara: minim 6.00 m – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 03-A;

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. 142/2017, planșa nr. 05A - „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 documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara, beneficiar SC MAGNETIC EYE SA, întocmit conform proiectului nr. 142/2017, realizat de SC ARTKRAFT SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

Pentru parcelele 2, 3 și 4:

- Regim de construire: P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT max=40%,
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max=1.15;
- Hmax coamă=12.00 m;

Pentru parcelele 1 și 5:

- Regim de construire: P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT max=30%,
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT max=1.15;
- Hmax coamă=12.00 m;
- Spații verzi amenajate minim 5% din suprafața totală a parcelei, și minim 25% /parcелă - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 51/21.06.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;
- Retrageri față de aliniamentul stradal (Cometa): 3.70m. Pe parcela de colț cu strada Zimnicea se impune o retragere de 4.19m (pentru a respecta aliniamentul construcțiilor existente pe această stradă);
- Retrageri față de limita stângă a parcelei nr. 1 de pe strada Cometa se propune la 4.19m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea construcțiilor – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 03-A;
- Retrageri față de limita posterioară: minim 6.00 m – conform Plansei Reglementari Urbanistice nr. 03-A;

Accesul auto și pietonal la parcela beneficiarului se vor realiza din strada Cometa, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-001863/14.02.2018; 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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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 947 mp, este înscris în CF nr. 427396 nr. cad. 427396 (CF vechi nr. 3375 nr. top. 4225), teren intravilan situat în str. Cometa nr. 10, Timișoara, este proprietatea SC MAGNETIC EYE SA.

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. 142/2017, planșa nr. 05A - „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

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

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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, 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 „Lotizare pentru case insiruite”, str. Cometa nr. 10, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN