



Nr. UR2020- 007784/ 09.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, servicii și comerț”,
str. Ardealul, CF 445681, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020- 007784/09.07.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de construcții cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț în regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, în corelare cu reglementările existente în zonă cât și cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020- 007784/06.07.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 64/15.11.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 20/11.06.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 19/03.01.2018 prelungit până în 02.01.2020, Certificatului de Urbanism nr. 508/17.02.2020, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 117/28.10.2019 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, beneficiari MICU MIRCEA și MICU ADELA - SIMONA, proiectant BIA MURDUNESCU LUDOVIC I., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Ludovic Ioan MURDUNESCU, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 2020, 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 au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, și anume prin adresa înregistrată la camera 12 - Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei municipiului Timișoara cu nr. UR2019-004277/09.03.2020. Aceste obiecții din partea publicului au făcut referire la faptul că regimul de înălțime este prea mare și distanța față de limita terenului este necorespunzătoare.

Conform răspunsului proiectantului înregistrat cu nr. SC2020-007189/19.03.2020 „Propunerea care face obiectul PUZ respecta condițiile de distanță față de vecinătăți – (minim 3m sau h/2). Soluția propusă a căutat să nu fie agresivă față de vecinătăți prin decalarea nivelelor pe lateral și spre stradă”. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-002793/07.04.2020, și se poate începe circuitul sesizări legal de avizare.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal



„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modificat prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara.**

Planul Urbanistic de Zonal **„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara**, este elaborat de proiectant B.I.A. MURDUNESCU LUDOVIC I., proiect nr. 137/2017, la cererea beneficiarilor MICU MIRCEA și MICU ADELA - SIMONA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud-vest a municipiului Timișoara, delimitat la nord - vest de Intrarea Domogled, la sud și sud-vest de strada Valiug, la est de strada Ardealul.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud-vest a municipiului Timișoara, delimitat la sud de Liceul Auto și teren proprietate privată, la est de strada Ardealul, la nord de terenuri proprietate privată și la vest de Liceul Auto și terenuri proprietate privată, este înscris în CF nr. 445681, nr. cad 445681, în suprafață totală de 2.873 mp, proprietari fiind MICU MIRCEA și MICU ADELA - SIMONA.

Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe colective, servicii și comerț”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara**, propune construirea a două clădiri cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț în regim de înălțime maxim **S+P+3E+Er (construcția C1 în regim de maxim S+P+4E și construcția C2 în regim de maxim S+P+3E+Er)**.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat, se va realiza din strada Ardealul conform avizului **Comisiei de Circulație nr. DT2020-000572/16.04.2020**. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000572/16.04.2020**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 20/11.06.2020 sunt următorii:

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 2.00;

Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er (construcția C1 în regim de maxim S+P+4E și construcția C2 în regim de maxim S+P+3E+Er)



Hmax coama=22.00m; Hmax streasina=19.00m;

Limita posterioara – minim 10.00m;

Limite laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3.00m;

Spații verzi propuse – min 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 117/28.10.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

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: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000572/16.04.2020; 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. 1030/04.12.2019.**

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 beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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.).

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 „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, 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 „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, având ca beneficiari pe MICU MIRCEA si MICU ADELA - SIMONA, întocmit conform proiectului nr. 137/2017, realizat de proiectant B.I.A. MURDUNESCU LUDOVIC I., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 20/11.06.2020:

- POT maxim = 40%;

CUT maxim = 2.00;

Regim de inaltime maxim S+P+3E+Er (constructia C1 in regim de maxim S+P+4Er si constructia C2 in regim de maxim S+P+3E+Er);

Hmax coama=22.00m; Hmax streasina=19.00m;

Limita posterioara – minim 10.00m;

Limite laterale – H/2, dar nu mai putin de 3.00m;

Spații verzi propuse – min 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 117/28.10.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

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: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000572/16.04.2020; 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. 1030/04.12.2019.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara,, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud-vest a municipiului Timisoara, delimitat la sud de Liceul Auto si teren proprietate privata, la est de strada Ardealul, la nord de terenuri proprietate privata si la vest de Liceul Auto si terenuri proprietate private, este inscris in CF nr. 445681, nr. cad 445681, în suprafață totală de 2.873 mp, proprietari fiind MICU MIRCEA si MICU ADELA - SIMONA.



4. Autorizațiile de construire se vor emite doar 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. 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 „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective, servicii și comerț**”, str. Ardealul, CF 445681, Timișoara, elaborat de proiectant B.I.A. MURDUNESCU LUDOVIC I., proiect nr. 137/2017, la cererea beneficiarilor MICU MIRCEA și MICU ADELA - SIMONA, , pentru a fi supus analizării și aprobării în plenum consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

ȘEF SERVICIU
GABRIELA BORCSI

CONSILIER
Liliana IOVAN