



Nr. UR2020- 008238/ 23.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu
SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr.
1B/1, 1B/2, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020- 008238/ 23.07.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare în incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de construcții având spații comerciale la parter, și locuințe colective la etaje, amenajari exterioare în incinta, racord la drumul public, în regim de înălțime maxim S+P+2E, 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. UR2020-008238/15.07.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare în incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 10/14.03.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 19/30.04.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4195/18.10.2018 prelungit până la data de 17.10.2020, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 54/01.04.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare în incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, beneficiari LUPAU PETRICA și SIMA DANUT, proiectant S.C. MODSIGN PROJECT ARTSIDE S.R.L., proiect 01-P/2018, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Diana Maria GAGA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna decembrie 2019, 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 au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-018822/24.01.2020, și se poate începe circuitul 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 - „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare în incinta, racord la



drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara,, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. 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 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara,.

Planul Urbanistic de Zonal „**Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public**", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, este elaborat de **proiectant S.C. MODSIGN PROJECT ARTSIDE S.R.L**, proiect nr. **01-P/2018**, la cererea beneficiarilor **LUPAU PETRICA si SIMA DANUT**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul detinut de beneficiari si teritoriul delimitat la nord – str. LIEGE, la est – CALEA Aradului, la vest – Calea Torontalului, la sud – str. MIRESEI.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, in suprafata totala de 1.865mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona nordica a municipiului Timisoara, delimitat la nord – proprietate privata (institutie de cult), la est – strada Carei, la vest – proprietate privata, la sud – proprietate privata - cladire locuinte P+2E+pod, este in scris in:

- CF nr. 428087 (CF vechi 18916), nr. cad 428087, S=755mp, categoria de folosinta arabil, proprietari Lupau Petrica si sotia Lupau Lavinia;
- CF 428088 (CF vechi 18916), nr. cad 428088, S= 1.110mp, categoria de folosinta arabil, proprietari Sima Danut si sotia Sima Iliana-Luminita.

La documentatia PUZ au fost depuse:

- declaratia notariala a coproprietarei Lupau Lavinia (in CF 428087), *cu privire la acordul pentru elaborare PUZ „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, conform proiectului nr. 01-P/2018 intocmit de catre SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE SRL, autentificata cu nr. 641/23.07.2020 la Birou Individual Notarial ANA VALENTINA CLAICI;*
- declaratia notariala a coproprietarei Sima iliana-Luminita (in CF 428088), *cu privire la acordul pentru elaborare PUZ „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, conform proiectului nr. 01-P/2018 intocmit de catre SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE SRL, autentificata cu nr. 642/23.07.2020 la Birou Individual Notarial ANA VALENTINA CLAICI;*



Planul Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajări exterioare în incinta, racord la drumul public”, strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, propune realizarea unei zone pentru amplasarea de construcții având spații comerciale la parter, și locuințe colective la etaje, în regim de înălțime maxim S+P+2E, amenajări exterioare în incinta, racord la drumul public, în corelare cu reglementările existente în zonă cât și cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat, se va realiza din strada Carei conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000162/06.02.2020. 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. DT2020-000162/06.02.2020, 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. 19/30.04.2020 sunt următorii:

POT maxim = **40%**;

CUT maxim = **1.2**;

Regim de înălțime maxim **S+P+2E**;

Hmax coama=**12.00m**; Hmax streasina=**9.00m**;

Limita posterioară - **minim 10.00m**;

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

Spații verzi propuse - **min 20%** - conform Deciziei de încadrare nr. 54/01.04.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- 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. DT2020-000162/06.02.2020; 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. 1035/05.12.2019.**



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 „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, 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 „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, având ca beneficiari pe LUPAU PETRICA si SIMA DANUT, întocmit conform proiectului nr. 01-P/2018, realizat de proiectant S.C. MODSIGN PROJECT ARTSIDE S.R.L, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 19/30.04.2020:

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1.2;

Regim de inaltime maxim S+P+2E;

Hmax coama=12.00m; Hmax streasina=9.00m;

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. 54/01.04.2019 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 din strada Carei, se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000162/06.02.2020; 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. **1035/05.12.20190**.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, 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 „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, in suprafata totala de 1.865mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona nordica a municipiului Timisoara, delimitat la nord – proprietate privata (institutie de cult), la est – strada Carei, la vest – proprietate privata, la sud – proprietate privata - cladire locuinte P+2E+pod, este inscris in:

- CF nr. 428087 (CF vechi 18916), nr. cad 428087, S=755mp, categoria de folosinta arabil, proprietari Lupau Petrica si sotia Lupau Lavinia;
- CF 428088 (CF vechi 18916), nr. cad 428088, S= 1.110mp, categoria de folosinta arabil, proprietari Sima Danut si sotia Sima Iliana-Luminita.

La documentatia PUZ au fost depuse:

- declaratia notariala a coproprietarei Lupau Lavinia (in CF 428087), *cu privire la acordul pentru elaborare PUZ „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, conform proiectului nr. 01-P/2018 intocmit de catre SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE SRL, autentificata cu nr. 641/23.07.2020 la Birou Individual Notarial ANA VALENTINA CLAICI;*
- declaratia notariala a coproprietarei Sima iliana-Luminita (in CF 428088), *cu privire la acordul pentru elaborare PUZ „Construire cladire locuințe colective cu SAD la parter, amenajari exterioare in incinta, racord la drumul public", strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, conform proiectului nr. 01-P/2018 intocmit de catre SC MODSIGN PROJECT ARTSIDE SRL, autentificata cu nr. 642/23.07.2020 la Birou Individual Notarial ANA VALENTINA CLAICI;*



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 „Construire clădire locuințe colective cu SAD la parter, amenajări exterioare în incintă, racord la drumul public”, strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, 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 „**Construire clădire locuințe colective cu SAD la parter, amenajări exterioare în incintă, racord la drumul public**”, strada Carei nr. 1B/1, 1B/2, Timișoara, elaborat de proiectant S.C. **MODSIGN PROJECT ARTSIDE S.R.L.**, conform proiectului nr. **01-P/2018**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU