ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
MUNICIPIUL TIMIŞOARA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ SI CERTIFICARI

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

UR2020-009506/25.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020-009506/25.08.2020 al Primarului Municipiului Timişoara şi Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Cladire pentru locuinte colective",** str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, prin care se propune construirea unei cladiri de locuinte colective cu servicii la parter, in regim de inaltime max. S/D+P+3E+Er.

Facem următoarele precizări:

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

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-009506/14.08.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Cladire pentru locuinte colective",** str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara;

Ţinând cont de Avizul de Oportunitate nr. 24/06.06.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 25/15.07.2020;

Având în vedere prevederile Certificat de Urbanism nr. 729 din 07.03.2019 prelungit pana la 06.03.2021 si Decizia de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Timiş nr. 14/21.01.2020 prin care anunţă că planul nu necesită evaluare de mediu.

*Documentaţia Plan Urbanistic de Zonal **„Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70**, Timişoara, beneficiar MESZAROS Sebastian Iulian proiectant de specialitate SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, a fost afişată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timişoara începând cu luna martie 2020, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ şi RLU aferent, de informare şi 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 şi obiecţii din partea publicului. Etapa 2 a fost finalizată prin afişarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timişoara a Raportului informării şi consultării publicului cu nr. UR2020-003726/15.04.2020, si 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentaţia Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, 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 Dispoziţiei Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timişoara analizarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara.

Planul Urbanistic de Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, este elaborat de proiectant **SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

R.U.R. Arh. FOLEA Doru, proiect nr. **03-REB-19**, la cererea beneficiar **MESZAROS Sebastian Iulian.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecţia mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul detinut de proprietar si terenul delimitat de: str. Liviu Rebreanu, str. Drubeta, str. Ioan Muresan si str. Salcamilor.

Terenul reglementat in cadrul documentaţiei Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, identificat prin: **CF nr. 427202 Timişoara, nr. cad. 427202, în suprafaţă totală de 1920 mp**, este situat în partea de sud a municipiului Timisoara, fiind delimitat la nord-vest de b-dul. Liviu Rebreanu, la nord-est, sud-est si sud-vest de terenuri proprietate privata cu fond construit, avand ca proprietar **pe MESZAROS Sebastian Iulian**. In prezent pe teren exista 3 constructii, identificate nr. cad 427202-C1 constructie cu functiune de casa in regim P cu suprafata de 87 mp, nr. cad. 427202-C2 constructie cu functiune de casa in regim S+P+1E+M cu suprafata la sol de 77 mp, respectiv nr. cad. 427202-C3 constructie cu functiune de casa, in suprafata construita la sol de 91 mp, propuse spre desfiintare; Imobilul este liber de sarcini.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, se propune construirea unei cladiri de locuinte colective cu servicii la parter, in regim de inaltime max. S/D+P+3E+Er.

Acesele auto si pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000113/30.01.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuşi prin documentaţie şi in conformitate cu Avizului Arhitectului Şef cu nr. 25/15.07.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim S/D+P+3E+Er
- Funcţiune propusă: locuinte colective si functiuni compatibile locuirii;
- Înălţime maximă: Hmax atic Er =18,50 m; Hmax casa lift =19,00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=35%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=1,7 (pentru locuinte colective si servicii la parter) CUT max= 2,3 (pentru locuinte colective cu servicii la parter si parcaj la demisol);
-Spaţii verzi: minim 25% conform Deciziei de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Timiş nr. 14 din 21.01.2020;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice;
- În cazul în care parcelele sunt parţial grevate de o servitute de utilitate publică, POT şi CUT se vor calcula la suprafaţa efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizaţia de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Servituti: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timişoara", aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

- Circulatii si accese: accesul auto şi pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulaţie nr. DT2020-000113/30.01.2020;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderenta la subsol/demisol;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiţia propusă se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectându-se condiţiile impuse prin Avizul pentru reţele existente nr. 797/ 12.09.2019.

La eliberarea Autorizaţiei de Construire se vor respecta toate condiţiile impuse prin avizele eliberate de deţinătorii de reţele şi utilităţi publice precum şi ale altor instituţii avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planşei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor" şi asigurarea tuturor utilitatilor necesare investitiei in conformitate cu Planul de actiune asumat. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public .

Documentaţia de urbanism este însoţită de avizele şi acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. (M.T.C.T.).

Semnarea documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialişti care a elaborat documentaţia, pentru veridicitatea şi corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1^1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timişoara şi **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investiţiile prevăzute în documentaţie.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective", str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, având ca beneficiar MESZAROS Sebastian Iulian, întocmit conform proiectului nr. 03-REB-19, realizat de proiectantul SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

2. Se stabilesc condiţiile de construire şi in conformitate cu Avizului Arhitectului Şef cu nr. 25 din 15.07.2020:

- Regim de construire: maxim S/D+P+3E+Er
- Funcţiune propusă: locuinte colective si functiuni compatibile locuirii;
- Înălţime maximă: Hmax atic Er =18,50 m; Hmax casa lift =19,00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=35%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=1,7 (pentru locuinte colective si servicii la parter) CUT max= 2,3 (pentru locuinte colective cu servicii la parter si parcaj la demisol);
-Spaţii verzi: minim 25% conform Deciziei de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Timiş nr. 14 din 21.01.2020;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”;
- În cazul în care parcelele sunt parţial grevate de o servitute de utilitate publică, POT şi CUT se vor calcula la suprafaţa efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizaţia de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Servituţi: conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timişoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013; autorizaţia de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Circulatii si accese: accesul auto şi pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulaţie nr. DT2020-000113/30.01.2020;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderenta la subsol/demisol;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiţia propusă se vor asigura toate utilităţile necesare funcţionării acesteia, respectându-se condiţiile impuse prin Avizul pentru reţele existente nr. 797/ 12.09.2019.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective”, str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timişoara şi **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investiţiile prevăzute în documentaţie.

Terenul reglementat in cadrul documentaţiei Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective”, str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, având ca beneficiar MESZAROS Sebastian Iulian, identificat prin: CF nr. 427202 Timişoara, nr. cad. 427202, în suprafaţă totală de 1920 mp, este situat în partea de sud a municipiului Timisoara, fiind delimitat la nord-vest de b-dul. Liviu Rebreanu, la nord-est, sud-est si sud-vest de terenuri proprietate privata cu fond construit, avand ca proprietar pe MESZAROS Sebastian Iulian. In prezent pe teren exista 3 constructii, identificate nr. cad 427202-C1 constructie cu functiune de casa in regim P cu suprafata de 87 mp, nr. cad. 427202-C2 constructie cu functiune de casa in regim S+P+1E+M cu suprafata la sol de 77 mp, respectiv nr. cad. 427202-C3 constructie cu functiune de casa, in suprafata construita la sol de 91 mp, propuse spre defiintare; Imobilul este liber de sarcini

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

4. Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planşei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” şi asigurarea tuturor utilităţilor necesare investiţiei în conformitate cu Planul de acţiune asumat. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentaţiei PUZ şi RLU aferent, hotărârea însoţită de documentaţie va fi transmisa către oficiul de cadastru şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcţiilor şi a amenajărilor vor fi aplicate în concordanţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective”, str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timişoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Cladire pentru locuinte colective”, str. Liviu Rebreanu, nr. 68-70, Timişoara, elaborat de proiectant **SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, proiect nr. 03-REB-19, la cererea beneficiarului **MESZAROS Sebastian Iulian**, pentru a fi supus analizării şi aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ŞEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU

Red/dact – S.U.