

Nr. UR2020-009410/16.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E”, str. Closca nr.
83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020-009410/12.08.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unei zone de locuinte colective cu servicii la parter.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-009410/12.08.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**” str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 45 din 12.09.2019 si de Avizul Arhitectului Sef nr.23 din 11.06.2020;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2349 din 08.07.2019, prelungit pana la data de 07.07.2021** precum și **Decizia Etapei de încadrare nr. 59 din 13.04.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și **se adoptă fără aviz de mediu;**

Documentația LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E” str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, beneficiar S.C. HIDROTIM S.A. proiectant S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Belea Ioan Da, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.02.2020, 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 s-au înregistrat doua sesizări din partea vecinilor cu privire la aceasta documentație, si anume: retragerea constructiei cu respectarea distantei adica h/2 la cornisa a viitoarei constructii (respectiv 13m/2 = 6.5 m) fata de cladirea cu nr. 81 de pe strada Closca, respectarea regimului de inaltime al constructiilor vecinilor potrivit HG 350/2001, lipsa studiului de insorire. casa sa reiese modul in care sunt afectati vecinii. La aceste sugestii si obiectii din partea publicului, proiectantul documentatiei PUZ – ” Zona locuinte colective cu spatii de servicii la parter in regim de inaltime S+P+3E”, str. CLOSCA nr. 83, Timișoara, beneficiar HIDROTIM SRL, a răspuns prin adresa înregistrata cu nr. UR2020-004758/20.03.2020.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în martie 2020, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-003023/17.04.2020.

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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan urbanistic Zonal „LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE

INALTIME S+P+3E”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 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;

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**” str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad. 406060, Timisoara, este elaborat de proiectantul S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., proiect nr. 22/2019, la cererea beneficiarului S.C. HIDROTIM S.A.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**” str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, **în suprafață totală de 779 mp**, este amplasat în partea de vest a orașului, în zona Mehala, pe strada Closca – într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii, POT max = 40%, regim de înălțime P-P+2E.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 779 mp**, este înscris în CF nr. 406060 nr. cad. 406060 Timisoara, proprietar fiind S.C. HIDROTIM S.A.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**” str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, propune dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu servicii la parter în regim de înălțime maxim S+P+3E.

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 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr., necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1028/ 04.12.2019 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 23 din 11.06.2020 sunt următorii:

- Se propun: **locuințe colective și servicii la parter;**
- **Regimul maxim de înălțime: S+P+3E**
- **POTmax = 40%;**
- **CUTmax = 1,6;**
- **Hmaxcornișă=13m, Hmaxcoamă=16m;**
- **Retrageri – conform planșei nr. 03 “Reglementari Urbanistice” - Retragerea față de limita laterală dreaptă este de minim 5.00 m sau h/2 pentru clădirile cu regim de înălțime peste P+1E. - Retragerea față de limita laterală stângă este de minim 2.00 m. - Retragerea față de**

limita posterioara este de minim 11 m fata de limita posterioara pentru parter, etajul 1 si etajul 2 si de minim 13.00 m pentru etajul 3;

- **Spații verzi min 25% in cadrul parcelei;**
- 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. DT2020-000217/13.02.2020**; 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. 1028/04.12.2019**.

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.

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. 22/2019 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[^]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 „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, beneficiar **S.C. HIDROTIM S.A.** întocmit conform proiectului nr. **22/2019**, realizat de **S.C. DV ARHITECT PL,US S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII LA PARTER:

- Regimul maxim de înălțime: **S+P+3E**

- **POTmax = 40%**;

- **CUTmax = 1,6**;

- **Hmaxcornișă=13m, Hmaxcoamă=16m**;

- **Retrageri – conform plansei nr. 03 “Reglementari Urbanistice” - Retragerea fata de limita laterala dreapta este de minim 5.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. - Retragerea fata de limita laterala stanga este de minim 2.00 m. - Retragerea fata de limita posterioara este de minim 11 m fata de limita posterioara pentru parter, etajul 1 si etajul 2 si de minim 13.00 m pentru etajul 3;**

- **Spații verzi min 25% in cadrul parcelei;**

- 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. DT2020-000217/13.02.2020**; 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. 1028/04.12.2019.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E**”, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, **va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

Terenul reglementat este amplasat în partea de vest a orașului, în zona Mehala, pe strada Closca – într-o zona de locuințe si funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii, POT max = 40%, regim de inaltime P-P+2E, **în suprafață totală de 779 mp, este înscris în CF nr. 406060 nr. cad. 406060 Timisoara, proprietar fiind S.C. HIDROTIM S.A..**

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. 22/2019 **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 **„LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E”**, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara si 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 **„LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E”**, str. Closca nr. 83, CF nr. 406060 nr. cad 406060, Timisoara, realizat de **S.C. DV ARHITECT PLUS S.R.L., proprietar S.C. HIDROTIM S.A.**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

p. ARHITECT SEF
Monica Mitrofan

CONSILIER
Liliana Iovan