

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTARARE
privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE
COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
str. Stuparilor nr. 6, CF nr. 445880 Timișoara, prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019

Proiect emis la solicitarea inițiatorului **HEUBACH INVEST GMBH&CO KG GROBGMAIN, SUCURSALA BUCURESTI**, înregistrată cu nr. UR2022-004630/24.08.2022, privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Stuparilor nr. 6, CF nr. 445880 Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019, având ca inițiator pe **HEUBACH INVEST GMBH&CO KG GROBGMAIN, SUCURSALA BUCURESTI**, elaborat de proiectantul **SC ATELIER 21 SRL.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Andreea Silvia M. Crișan – D₁E, proiect nr. 270/2019, prin care se propune prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea nr. 638 din 23.12.2019 cu încă 3 ani.

1. Descrierea situatiei actuale

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Stuparilor nr. 6, Timișoara, în suprafață totală de 7.131 mp, înscris în CF nr. 445880, nr cad. 445880, are ca proprietari pe **SC HEUBACH INVEST GMBH&CO KG GROBGMAIN, SUCURSALA BUCURESTI**, conform CF nr. 445880.

Conform memoriului aferent documentației de urbanism PUZ „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019, folosința terenului este de curți-construcții; pe amplasament există câteva construcții (hale, depozite) și instalații tehnologice (rezervoare, conducte) în stări diferite de degradare, care au servit funcțiunea inițială, de autobază; actualmente, o firmă care comercializează materiale de construcții își desfășoară activitatea aici, ocupând parțial o clădire. Construcțiile existente însumează 962 mp, rezultând un POT 13.48%.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019, are drept scop reconversia terenului cu CF nr. 445880 – cu destinația inițială de autobază, actualmente parțial în paragină – într-o zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare. Documentația prevede:

- detalierea accesului și a circulațiilor interioare;
- stabilirea unui perimetru construibil, fixarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- stabilirea distanțelor minime între clădirile propuse;
- regimul maxim de înălțime;
- stabilirea valorilor maxime ale POT și CUT;
- stabilirea funcțiunilor, a parcajelor și a spațiilor verzi;
- reguli generale de concepție arhitecturală;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități;
- ambientarea zonei, soluții de principiu.

Accesul auto și pietonal se va asigura, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-000929/31.03.2016 și planșa anexă la aviz, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U..

3. Alte informatii

Prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, se propune în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, art. 28, alin. (3), la solicitarea înregistrată cu nr. UR2022-004630/24.08.2022, care expune următoarele motive:

- *Insituirea stării de urgență pe teritoriul României, începând cu luna martie 2020 și măsurile luate de autorități pentru combaterea pandemiei de COVID-19 adoptate prin Legea nr. 55/2020 și Hotărârile de Guvern prin care a fost prelungită starea de alertă pe teritoriul României, acestea având un impact semnificativ asupra sectorului imobiliar, asupra variabilelor legate de ofertă, cerere și prețuri pe piața imobiliară, determinând astfel o incertitudine a pieței;*
- *Scăderea bruscă a pieței financiare în ultima parte a lunii martie 2020, domeniul imobiliar fiind unul dintre cele mai afectate (prețul materialelor, fluctuație de prețuri, lipsa ofertelor ferme ale antreprenorilor);*
- *Scăderea puterii de cumpărare, factor care a afectat direct încheierea unor contracte cu arhitect și cu antreprenor;*
- *Aprovizionarea deficitară cu materiale din cauza restricțiilor impuse de autorități pentru prevenirea răspândirii infectării cu COVID-19;*
- *Apariția războiului din Ucraina după luna februarie 2022, care a perpetuat situația descrisă mai sus;*

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Stuparilor nr. 6, CF nr. 445880 Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019, având ca inițiator pe **HEUBACH INVEST GMBH&CO KG GROBGMAIN, SUCURSALA BUCUREȘTI**, elaborat de proiectantul **SC ATELIER 21 SRL.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Andreea Silvia M. Crișan – D₁E, proiect nr. 270/2019, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.

PRIMAR
DOMINIC FRITZ

Pentru conformitate date tehnice
ARHITECT ȘEF
GABRIEL ALMĂJAN



NOTĂ: Elementele de natură tehnică, de detaliu, se vor regăsi în raportul de specialitate și, dacă se impune, în nota de fundamentare.

Cod: FO 53-03-ver. 3