



Nr. UR2022-004630/14.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
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, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-0004630/15.11.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Stuparilor nr. 6, Timișoara;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2022-004630/24.08.2022, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E, PARCAJE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Stuparilor nr. 6, Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 638/23.12.2019;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/28.05.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/23.11.2018 și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere prevederile 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, în vigoare până la data de 23.12.2022;

Având în vedere prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism, astfel:

„(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.”;

Având în vedere faptul că se mențin reglementările urbanistice prevăzute, fără a contrazice alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, de la momentul aprobării Planului Urbanistic Zonal prin HCL nr. 638/2019; se menționează faptul că nu au fost inițiate alte Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pe imobilul în cauză (CF nr. 445880) și nu fost eliberate Autorizații de Construire pe parcela în cauză (CF nr. 445880) de la momentul aprobării HCL nr. 638/2019 și până la data prezentei;

Având în vedere faptul că se mențin prevederile situației existente aprobate prin HCL nr. 638/2019, referitoare la caracteristicile fondului construit, țesutul urban existent, accesibilitatea în zonă, regimul de înălțime;

Având în vedere argumentele expuse în solicitarea înregistrată cu nr. UR2022-0004630/24.08.2022 în vederea prelungirii Planului Urbanistic Zonal în cauză, invocând:

- *Insituierea 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;*

Planul 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**, a fost elaborat de proiectantul **SC ATELIER 21 SRL.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Andreea Silvia M. Crișan – D₁E, proiect nr. 270/2019.

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 BUCUREȘTI**, conform CF nr. 445880.

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.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și 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 prelungirii valabilității documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Valabilitatea 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, **se prelungește în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, alin. (3) cu 3 (trei) ani, până la data de 22.12.2025.**



PROPUNEM:

1. Analizarea și 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;

2. Menținerea condițiilor de construire aprobate prin H.C.L.638/23.12.2019;

3. Valabilitatea 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, se prelungește în conformitate cu Ordinul nr. 233/2016, art. 28, alin. (3) cu 3 (trei) ani, până la data de 22.12.2025.

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 BUCUREȘTI, conform CF nr. 445880.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism - PUZ „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, cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public 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. 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 „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, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lăsăm la aprecierea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN



CONSILIER,
Bettina BASARABĂ-VARGA

Red – B.E.V.