

REFERAT

privind procedura în vederea obținerii **Avizului prealabil de Oportunitate** aprobat, conf. OG nr. 27/2008 de către consiliul local

Având în vedere Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 628 din 29.08.2008;

În baza modificărilor aduse art. 32 din Legea nr. 350/2001 prin care se precizează următoarele:

„Art. 32. – (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- A) să respingă cererea în mod justificat;*
- B) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:*
 - a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal;*
 - b. categoria / categoriile funcționale / funcționale a / ale dezvoltării și eventualele servituți;*
 - c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;*
- C) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.”*

În conformitate cu legislația în vigoare Legea nr. 350/2001 modificată de OG nr. 27/2008, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

De asemenea, în conformitate cu legislația în vigoare se interzice promovarea **planurilor urbanistice zonale** cu scop declarat de promovare a unui anumit proiect de investiții. Planurile

urbanistice zonale reglementează condițiile de amplasare a investițiilor, indiferent de natura lor sau de beneficiar.

Deoarece prin O.G. 27/2008 nu a fost prevăzută o modalitate de obținere a Avizului de Oportunitate, propunem următoarea procedură:

În vederea întocmirii **Avizului de oportunitate** de către structura specializată condusă de arhitectul – șef, verificat și avizat de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism și aprobat de către Consiliul Local, este necesară depunerea unei documentații care să conțină:

1. Cerere privind intenția solicitantului, ce va cuprinde:
 - Date de identificare petent
 - Date de identificare locație
 - Definiere cerința
2. Certificatul de Urbanism prin care i-a fost solicitat Avizul prealabil de oportunitate al Consiliului Local însoțit de plan încadrare 1:5000 și plan situație existența 1:500 eliberate de Primăria municipiului Timișoara
3. Planșa SITUAȚIE EXISTENTA (maxim 2 planșe, format A3) care va conține obligatoriu:
 - Extras din PUG Timișoara cu UTR-ul aferent (acestea se pot descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Timișoara la adresa www.primariatm.ro – documente publice) însoțit de reglementările în vigoare aprobate, conform RLU (parte scrisă)
 - Situația existența reală pe teren în corelare cu reglementările și propunerile din documentațiile de urbanism aprobate anterior în zona (altele decât PUG, dacă este cazul), zonificări funcționale, indici de construibilitate existenți, servituți, constrângeri, dotări de interes public (spații de învățământ, servicii și dotări, mica producție nepoluantă, zone verzi);

Se va analiza atât situația existența conform reglementărilor din PUG (subzone existente, funcțiuni, indici de construibilitate aferenți conform RLU) cât și din documentațiile aprobate anterior

Aceste analize pe lângă partea desenată, vor fi însoțite de o parte scrisă, poze cu exemplificări sau alte metode grafice de reprezentare.

4. Planșa PROPUNERI DE INTERVENȚIE (maxim 2 planșe)
 - Aceasta va conține axonometrie, schițe, volumetrie 3D, indici de construibilitate propuși, propuneri cu silueta urbană ca urmare a intervenției, reglementări urbanistice

Documentația va conține pe lângă partea desenată și o parte scrisă – **memoriu de specialitate**, în care se va prezenta situația existența și intervențiile ce se doresc a se realiza;

Prin **Avizul de Oportunitate** întocmit de structura specializată condusă de arhitectul – șef se vor stabili, conform legislației:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal;
- categoria / categoriile funcțională / funcționale a / ale dezvoltării și eventualele servituți;
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

Documentația prezentată, înregistrată la cam. 12, în vederea obținerii Avizului de oportunitate va fi întocmită și semnată la fel ca și celelalte documentații de urbanism și amenajare a teritoriului de profesioniști calificați în domeniu prin licența sau studii

postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătura.

Documentația se va prezenta în mapă format A3 pentru partea desenată (compusă din minim 3 planșe și maxim 5 planșe cu elementele cerute) și format A4 pentru memoriu de specialitate, în două exemplare, color.

Menționăm că de la începutul anului au fost solicitate și eliberate un număr de 96 Certificate de Urbanism pentru construire după elaborarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu și 145 Certificate de Urbanism pentru construire după elaborarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal.

DIRECTOR DIRECTIA URBANISM,
Arh. Sef Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER,
Arh. Loredana PĂLĂLĂU

AVIZAT JURIDIC