



**SE APROBA,
P R I M A R
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2017-006374/09.05.2017

REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-006374//24.04.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de: **Avizul de Oportunitate nr. 14/26.06.2015, Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 06/23.02.2017, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 42/24.11.2016, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 818/16.03.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4986 din 22.12.2015 prelungit pana la 21.12.2017, precum si adresa Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 75 din 05.10.2016;**

Documentația PUZ “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, beneficiar S.C. METALTIM S.A., proiectant S.C. ARHI 3D S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 2016, 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. 138/2012, pe perioada căreia s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție, atât din partea persoanelor participante la intalnirea cu proiectantul S.C. ARHI 3D S.R.L., organizată în data de 12.04.2016 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, cât și din partea domnului Tepes Daniel Cosmin în calitate de avocat ai proprietarilor imobilelor din zonă, vecine amplasamentului pe care se propune Planul Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, înregistrată la Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2016-000256/20.04.2016.

La solicitarea domnului avocat Tepes Daniel Cosmin în calitate de reprezentant al unui grup de proprietari ai imobilelor situate în str. Iuliu Maniu, înregistrată la Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. RU2016-000256/20.04.2016, în conformitate cu art. 60 – 62 din H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, s-a organizat o dezbatere publică la sediul administrației publice în data de 23 mai 2016.



In urma înregistrării audio a dezbaterii din data de 23 mai 2016, s-a întocmit de către Direcția Urbanism un proces verbal, care ulterior a fost afișat pe site-ul oficial www.primariatm.ro.

Etapa 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. 138/2012 pentru documentația Planul Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 30.05.2016 a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2016-003883/30.05.2016;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, 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. 138/2012), 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;

Având în vedere Dezbaterea publică organizată în data de 23.05.2016, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, beneficiar S.C. METALTIM S.A., proiectant S.C. ARHI 3D S.R.L. în care s-au formulat obiecțiuni.

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. ARHI 3D S.R.L., proiect nr. 266/2015, la cererea beneficiarului S.C. METALTIM S.A.

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud – vest a orașului, în cartier Iozefin, cu acces de pe str. Iuliu Maniu, în U.T.R. 49, fiind prevăzut prin PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 131/2017, ca zona de instituii și servicii publice, parțial afectată de zona de protecție a monumentelor istorice, pentru care s-a obținut Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 42/24.11.2016, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 818/16.03.2017.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat în suprafață totală de 3.779 mp, este înscris în CF nou format nr. 444290 Timișoara nr. cad. 444290, conform Act de alipire nr. 1058/09.05.2017, provenit din alipirea celor două imobile și anume: imobilul înscris în CF nr. 409670 (C.F. vechi nr. 8135), nr. cad. 409670 (nr. top. vechi 16891/2/1), teren arabil intravilan în suprafață de 1.882 mp și în CF 409668



(C.F. vechi nr. 8135), nr. cad. 409668 (nr. top. vechi 16891/1), teren intravilan, curte și casă, în suprafață de **1.897 mp**, proprietar fiind **S.C. METALTIM S.A.**

Terenul reglementat este ocupat în prezent de construcții în regim P, ce urmează a se demola în baza unei Autorizații de Desființare.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, se propune o realizarea unui complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter în regim de maxim S+P+5E+E retras și realizarea unui drum de acces care va face legătura între str. Iuliu Maniu și str. Platanilor, conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”.

Accesul auto și pietonal pe terenul studiat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002497/25.0.2016.

Obținerea Autorizației de Construire este conditionată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 și sub rezerva dotării în mod obligatoriu a imobilului cu lift (la peste P+5 - sunt necesare 2 ascensoare conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe", aprobat cu ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997).

Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:

- Regim de construire: **maxim S+P+5E+Eretras;**

- Funcțiuni predominante: **rezidențial colectiv;**

- Înălțime maximă: **$H_{max}=21.00$ metri și $H_{cornișă}$ (la stradă) = 18.00 metri;**

- Procent de ocupare al terenului maxim: **$POT_{max}=40\%$;**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **$CUT_{max}=3.0$;**

- 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;

- Retragera minimă față de aliniament, limita laterală stânga, limita laterală dreapta: Clădirea se va amplasa fără retrageri față de bulevardul Iuliu Maniu, conform planșei de „Reglementări urbanistice” – planșa nr. 04, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse;

- Retragera minimă față de limita posterioară: **18.63 metri;**

- Spații verzi: **min 15% spații compacte din suprafața terenului conform Deciziei de încadrare nr. 75/05.10.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002497/25.0.2016; 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. 542/27.06.2016 și Avizul tehnic Aquatim nr. 17517/DT-ST/ 06.06.2016.**



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 cheltuiuala beneficiarului.

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 planșei nr. 06 - „Obiective de utilitate publică” 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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. METALTIM S.A., întocmit conform Proiectului nr. 266/2015, realizat de S.C. ARHI 3D S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime maxim S+P+5E+Eretras**, $H_{max}=21.00$ metri și $H_{cornișă}$ (la stradă) = **18.00 metri**, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift (la peste P+5 - sunt necesare 2 ascensoare conform "Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe", aprobat cu ordinul nr. 71/N din 27 martie 1997), accese auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2016-002497/25.0.2016, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului $POT_{max}=40\%$, coeficientul de utilizare al terenului $CUT_{max}=3.0$, spații verzi și plantate: **de min min 15% spații compacte din suprafața terenului conform Deciziei de încadrare nr. 75/05.10.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter**”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 3.779 mp**, este înscris în CF nou format nr. 444290 Timișoara nr. cad. 444290, conform Act de alipire nr. 1058/09.05.2017, provenit din alipirea celor două imobile și anume: imobilul înscris în CF nr. 409670 (C.F. vechi nr. 8135), nr. cad. 409670 (nr. top. vechi 16891/2/1), teren arabil intravilan în suprafață de **1.882 mp** și în CF 409668



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA URBANISM

COMPARTIMENT AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341
e-mail: institutiaarhitectuluisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

(C.F. vechi nr. 8135), nr. cad. 409668 (nr. top. vechi 16891/1), teren intravilan, curte și casă, în suprafață de **1.897 mp**, proprietar fiind **S.C. METALTIM S.A.**

Terenul reglementat este ocupat în prezent de construcții în regim P, ce urmează a se demola în baza unei Autorizații de Desființare.

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 planșei nr. 06 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal “Complex rezidențial de locuințe colective cu spații comerciale la parter”, str. Iuliu Maniu nr. 35, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism;

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Liliana IOVAN

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ JURIDICĂ
Daniel VĂCĂRESCU