

UR2019-002045/RU2019-000111/15.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-002045/RU2019-000111/15.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unui ansamblu comercial, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, reclame, împrejmui, spații verzi, amenajare accese, post trafo.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr: UR2018-020466/07.12.2018, completată cu nr. UR2019-002045/13.02.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 25/25.04.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 37/25.09.2018;

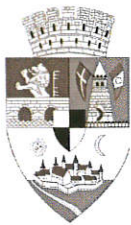
Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1181/19.03.2018, precum și Avizul nr. 3561 din 11.08.2017 și adresa nr. 2664/21.06.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, beneficiar S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L., proiectant S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. George Cristian Ciuhandu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 21.06.2018, 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-a înregistrat o sesizare cu privire la aceasta documentație, la care proiectantul a răspuns în scris.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2018 – 009836/24.07.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-009836/03.08.2018;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 183/2017), 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 „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9,



Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., proiect nr. 235/2017 la cererea beneficiarului S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, în suprafață totală 56.876 mp este amplasat în partea de sud-est a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 37 conform Planului Urbanistic General, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9, delimitat astfel: la nord – Transport Auto Marfa SRL și str. Chimistilor, - la est – AZUR SA, la vest – Calea Stan Vidrighin, - la sud – Bv. Constructorilor și Graffitix SRL.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 37 - zona unităților industriale existente, teren parțial afectat de sistematizarea zonei; teren afectat de LEA. Regim de înaltime, POT, aliniament și amplasare în interiorul parcelei, parcaje conform HG 525/1996 privind aprobarea RGU. Spații verzi minim 20%, conf. HG 525/1996.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 56.876 mp – teren înscris în

- CF 438052 – curți construcții S = 34.193 mp, proprietar SC UNITEH SA Timisoara – se noteaza proces intentat de Cristescu Valentin Marius - s-a inregistrat renunțare la judecata – în 05.12.2018, la Tribunalul Timiș;

- CF 403935 - curți construcții S = 5.209 mp, proprietar Nedea Dorin și Maria, se notează promisiune bilaterala de vanzare cumparare în favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire și comasare OASIS GREEN ENERGY 2 SRL;

- CF 444559 - curți construcții S = 17.474 mp, proprietar SC PROTEAS WEST PROPERTIES SRL; se notează promisiune bilaterala de vanzare cumparare în favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire și comasare în favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL;

Acorduri proprietari din CF cu privire la elaborarea, aprobarea și realizarea PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., proiect nr. 235/2017, beneficiar S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L.: declarație Proteas West Properties SRL, declarație UNITEH S.A, declarație notarială a domnului Nedea Dorin și doamnei Nedea Marilen încheiere de autentificare nr. 5920/ 03.12.2018.

Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, **propune** reconversie funcțională în comerț și servicii; utilizări admise propuse: magazine tip „big-box”, hipermarket/ supermarket, centre comerciale tip „strip mall” și „shopping mall”, clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării; **utilizări interzise propuse:** industrie, industrie poluantă și cu risc tehnologic;

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003673/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 8 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2, anexă la prezentul aviz.

Proprietarul parcelei vecine de la est, SC Maschinentehnich Impex SRL și-a exprimat acordul cu privire la realizarea documentației PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă



parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara prin Declarația notarială cu Incheierea de Autentificare nr. 2179/10.04.2019.

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. DT2018-003673/28.06.2018, doar după ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice conform planșei 3 – „Proprietatea asupra terenurilor”, planșei 2 – „Reglementări urbanistice” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 37 din 25.09.2018 sunt următorii:

Funcțiunea propusă:

- Comerț și servicii; utilizări admise propuse: magazine tip „big-box”, hipermarket/ supermarket, centre comerciale tip „strip mall” și „shopping mall”, clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării;

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,50

Regim de înălțime max. P+2E

Hmax. = 24 m

Accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m

- Se va respecta retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,5 m;

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 72/11.09.2017 și adresei APM nr. 2664/21.06.2018: zone verzi 20%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 8 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2, anexă la prezentul aviz.

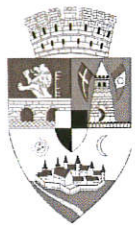
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar **autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;**

- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003673/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;**

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 cheltuielile beneficiarilor.

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. 235/2018, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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[^]) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, beneficiar S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., proiect nr. 235/2018 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Comerț și servicii; utilizări admise propuse: magazine tip „big-box”, hipermarket/ supermarket, centre comerciale tip „strip mall” și „shopping mall”, clădiri pentru birouri, servicii hoteliere, servicii de interes general, benzinării;

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 1,50

Regim de înălțime max. P+2E

Hmax. = 24 m

Accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m.

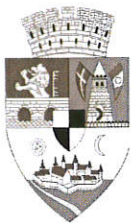
- Se va respecta retragerea față de limitele laterale: minim ½ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 4,5 m;

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului nr. 72/11.09.2017 și adresei APM nr. 2664/21.06.2018 = 20%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.

PUZ-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 8 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 2, anexă la prezentul aviz.

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003673/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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;



3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 56.876 mp – teren înscris în:

- CF 438052 – curți construcții S = 34.193 mp, proprietar SC UNITEH SA Timisoara;
- CF 403935 - curti constructii S = 5.209 mp, proprietar Nedea Dorin și Maria, se notează promisiune bilaterala de vanzare cumparare in favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire și comasare OASIS GREEN ENERGY 2 SRL;
- CF 444559 - curti constructii S = 17.474 mp, proprietar SC PROTEAS WEST PROPERTIES SRL; se notează promisiune bilaterala de vanzare cumparare in favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL; interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezlipire și comasare in favoarea OASIS GREEN ENERGY 2 SRL;

Acorduri proprietari din CF cu privire la elaborarea, aprobarea și realizarea PUZ „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., proiect nr. 235/2017, beneficiar S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L.: declarație Proteas West Properties SRL, declarație UNITEH S.A, declarație notarială a domnului Nedea Dorin și doamnei Nedea Marilen încheiere de autentificare nr. 5920/ 03.12.2018.

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. 235/2018, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului 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 „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platformă parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumuri publice”, strada Chimiștilor nr. 2 și 5-9, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L., proiect nr. 235/2018 la cererea beneficiarului S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Lilian IOVAN

CONSILIER
Sorina Popa