



UR2019-000989/28.01.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-000989/28.01.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara**, prin care se propune reglementarea modului de realizare a unui imobil pentru centru de afaceri, invatamant, cercetare, cultura si comert cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, spații verzi, amenajare accese.

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr UR2019-000989/25.01.2019, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara**;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 30/17.05.2018 și Avizul Arhitectului Sef nr. 1/23.01.2019**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1000/07.03.2018**, precum și **Avizul nr. 145 din 27.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

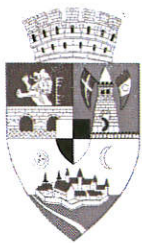
*Documentația PUZ „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara, beneficiar FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI"și S.C. TITUS S.R.L., proiectant URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Mărculescu, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 15.10.2018, 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 nu s-a înregistrat nici o sesizare cu privire la aceasta documentație.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2018 – 016938/23.11.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018 – 016938/07.12.2018;*

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 si amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, 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 „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, Timișoara, este elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 20/2017 la cererea beneficiarului FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI"și S.C. TITUS S.R.L.**





Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Centru de afaceri, cercetare, învățământ, cultura și spații comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, Timișoara în suprafață totală 1353 mp este amplasat în partea de sud-vest a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 63 conform Planului Urbanistic General, Calea Sagului nr. 83 B, delimitat astfel: la nord, est și sud, teren aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara, iar la vest Calea Sagului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 63 - zona locuințe și funcțiuni complementare (P – P+2) / (peste P+2) existente. Spații verzi minim 15%, conf. HG 525/1996.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Centru de afaceri, cercetare, învățământ, cultura și spații comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, 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 1353 mp este teren înscris în- CF 447053, nr. cad. 447053, proprietar FUNDATIA PENTRU CULTURA SI INVATAMANT “IOAN SLAVICI” (poziție transcrisă din CF nr. 426745 Timișoara, din CF 445857 Timișoara, din CF 405303 Giroc) – se notează drept de suprafață în favoarea SC TITUS SRL pe o perioadă de 10 ani în vederea construirii unui imobil constând în “Centru de afaceri, cercetare, învățământ, cultura și spații comerciale la parter-in doua corpuri” (poziție transcrisă din CF nr. 426745 Timișoara și din CF 445857 Timișoara).**

**Planul Urbanistic Zonal** „Centru de afaceri, cercetare, învățământ, cultura și spații comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, Timișoara **propune realizarea unei funcțiuni mixte, a unui imobil pentru centru de afaceri, învățământ, cercetare, cultura și comerț; utilizări admise propuse:** locuințe de servicii; instituții, servicii, comerț, birouri; sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul; birouri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.; clădirile cu funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii; parcaje la sol, garaje subterane; construcții pentru echiparea tehnico-edilărie; căi de acces carosabile și pietonale; **utilizări interzise propuse:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005098/24.10.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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. DT2018-005098/24.10.2018 și planșa anexa, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.

#### **Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 1 din 23.01.2019:**

##### **Funcțiunea propusă:**

– **mixta: imobil pentru centru de afaceri, învățământ, cercetare, cultura și comerț**

**Utilizări admise propuse:** locuințe de servicii; instituții, servicii, comerț, birouri; sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul; birouri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.; clădirile cu funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii; parcaje la sol, garaje subterane; construcții pentru echiparea tehnico-edilărie; căi de acces carosabile și pietonale





**P.O.T. max. = 50%**

**C.U.T. max. = 3.50**

**Regim de înălțime max. S+P+6E+Er**

**Hmax. = 32 m**

**Accente pot ocupa maxim 30% din suprafata fatadei (depasind limita de implantare) conform planșa de reglementari U03.**

**Se va respecta retragerea față de limitele laterale: 6 metri fata de limita sud-vestica.**

**Se va respecta retragerea față de limita front stradal: 10,5 metri fata de limita nord-vestica.**

**Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.**

**Zone verzi propuse in documentație și în conformitate cu Decizia de incadrare a Agenției pentru Protecția Mediului nr. 145/27.12.2018: zone verzi 15%. 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"**

- 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. DT2018-005098/24.10.2018 și planșa anexă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

**Pentru accesul din strada Arh. Duiliu Marcu a fost obținut acordul Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. CT2018-20.11.2018, și avizul favorabil al Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. UR2019-989/29.01.2019 teren identificat prin CF 426744, nr. cad. 426744 – proprietar Municipiul Timișoara - domeniu public,**

**Prin emiterea hotărârii pentru PUZ „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara, Consiliul Local al Municipiului Timișoara isi da acordul cu privire la realizarea accesului public din strada Arh. Duiliu Marcu teren, identificat prin CF 426744, nr. cad. 426744 – proprietar Municipiul Timișoara - domeniu public, conform acordului Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. CT2018-20.11.2018, avizului favorabil al Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. UR2019-989/29.01.2019, avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-005098/24.10.2018 cu planșa anexă și planșei de reglementări urbanistice nr. U03/1, acces care se va reglementa până la faza de obținere a Autorizației de Construire.**

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 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 nr. 20/2017 - PUZ „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, și a accesului din strada Arh. Duiliu Marcu.

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<sup>^</sup>) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.





După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, 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. Aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Timisoara a realizării accesului public din strada Arh. Duiliu Marcu teren, identificat prin CF 426744, nr. cad. 426744 – proprietar Municipiul Timisoara - domeniu public, conform avizului favorabil al Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. UR2019-989/29.01.2019, avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-005098/24.10.2018 cu planșa anexă și planșei de reglementări urbanistice nr. U03/1.**

**2. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara, beneficiar FUNDAȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI"și S.C. TITUS S.R.L., elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 20/2017 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

#### **3. Se stabilesc condițiile de construire:**

**Funcțiunea propusă pe terenul reglementat:**

- funcțiune mixta:imobil pentru centru de afaceri, invatamant, cercetare, cultura si comert
- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. Max. = 3.50
- Regim de înălțime max. S+P+6E+Er
- Hmax. = 32 m

**Accente pot ocupa maxim 30% din suprafata fatadei (depasind limita de implantare) conform planșa de reglementari U03**

**Se va respecta retragerea față de limitele laterale: 6 metri fata de limita sud-vestica.**

**Se va respecta retragerea față de limita front stradal: 10.5 metri fata de limita nord-vestica.**

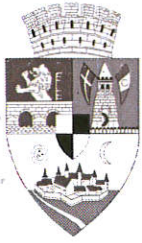
**Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.**

**Zone verzi propuse in documentație și în conformitate cu Decizia de incadrare a Agenției pentru Protecția Mediului nr. 145/27.12.2018: zone verzi 15%. Suprafața de zone verzi va fi amenajată și întreținută.**

**Circulații și accese: accesese auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005098/24.10.2018 și planșa anexa; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;**

**Pentru accesul din strada Arh. Duiliu Marcu a fost obținut acordul Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. CT2018-20.11.2018 si avizul favorabil al Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse 2 Vest nr. 2019-989/29.01.2019, teren identificat prin CF 426744, nr. cad. 426744 – proprietar Municipiul Timisoara - domeniu public**

**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;**



**4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, 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.**

Terenul reglementat este în suprafață totală de 1353 mp, înscris în CF 447053, nr. cad. 447053, proprietar **FUNDATIA PENTRU CULTURA SI INVATAMANT “IOAN SLAVICI”** (poziție transcrisă din CF nr. 426745 Timișoara, din CF 445857 Timișoara, din CF 405303 Giroc) – se notează drept de suprafață în favoarea SC TITUS SRL pe o perioadă de 10 ani în vederea construirii unui imobil constând în **“Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter-in doua corpuri”** (poziție transcrisă din CF nr. 426745 Timișoara și din CF 445857 Timișoara).

5. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism nr. 20/2017 - PUZ „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr. 83 B, Timișoara și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, și a accesului din strada Arh. Duiliu Marcu.

6. 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<sup>1</sup>) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

7. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, Timișoara, și 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 „Centru de afaceri, cercetare, invatamant, cultura si spatii comerciale la parter”, Calea Sagului nr.83 B, Timișoara, elaborat de proiectantul URBAN CONTROL TM S.R.L., proiect nr. 20/2017 la cererea beneficiarului FUNDATIA PENTRU CULTURĂ ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT "IOAN SLAVICI"și S.C. TITUS S.R.L. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Sorina Popa