



UR2017-015422/21.10.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “PUZ – Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2017-015422/21.10.2017** a Primarului Municipiului Timișoara și **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “PUZ – Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara**, prin care se propune **mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-015422/21.09.2017, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara**,

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 09/19.06.2014, Avizul Arhitectului Sef nr. 25/20.10.2017, Avizul C.J. Timis nr. 16/13.04.2017** (care inlocuieste avizul nr. 30/02.09.2016), respectiv adreselor Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr. 82 din 17.12.2015 si nr. 2510 din 19.06.2017 prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 3281 din 19.09.2014 si a Certificatului de Urbanism nr. 3790 din 14.09.2016 prelungit pana la data de 13.09.2018, precum si adreselor Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr. 82 din 17.12.2015 si nr. 2510 din 19.06.2017** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Planului Urbanistic Zonal “PUZ – Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, beneficiar SC ALENIA ARENA SRL proiectant ICEBERG SRL, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 02.04.2015, 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. 43/2016, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în aprilie 2015, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2015-4367/08.05.2015;



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 “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, 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. 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;

Planul Urbanistic Zonal “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC ICEBERG SRL, proiect nr. UTZ/153/2014, la cererea beneficiarului ALENIA ARENA SRL.

Terenul reglementat în cadrul PUZ “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de centru-nord a orașului.

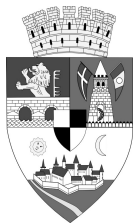
Vecinătăți: terenul studiat este învecinat la sud cu str. Pictor Ion Zaicu, cu două benzi, peste strada se afla calea ferată ridicată, după care se întinde Parcul Botanic, la V, terenul intravilan curți - construcții aparținând fostei SC FRUCTUS SA cu fondul construit aferent, la nord terenul destinat locuințelor colective P+4E situat pe strada Traian Novac, la est terenul fostei tipografii Helicon

Pentru terenul reglementat în cadrul PUZ “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, a fost atasat și Avizul Comisiei de Monumente nr. 2221/08.09.2015, precum și Avizul Consiliului Județean Timis nr. 16/13.04.2017

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, alcătuit din 4 parcele, în suprafață totală de 38 916 mp, este:

- Inscris în CF nr. 426684, Nr.cad. 426684, în suprafața de 13744 mp, proprietar SC **ALENIA ARENA S.R.L**
- Inscris în CF nr. 426685, Nr.cad. 426685, în suprafața de 1270 mp, proprietar SC **ALENIA ARENA S.R.L** și SC **FRUCTUS SA** în coproprietate
- Inscris în CF nr. 426683, Nr.cad. 426683, în suprafața de 4500 mp, proprietar SC **ALENIA ARENA S.R.L**
- Inscris în CF nr. 422780, Nr.cad. 422780,, în suprafața de 19402 mp, proprietar SC **ALENIA ARENA S.R.L** - Interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea ING BANK N.V. Amsterdam



Planul Urbanistic Zonal “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara” str. Ioan Zaicu nr. 5, **propune dezvoltarea unei zone funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare.**

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2015-000122/22.01.2015** și reconfirmat prin **Adresa cu numărul DT2016-002818 din 06.10.2016.**

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. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017.. aferentă P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2015-000122/22.01.2015 și reconfirmat prin aviz numărul DT2016-002818/06.10.2016.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:

- Regim de construire: de la 2S+P+8E (la nord) până la 2S+P+15E (la sud);
- Funcțiuni predominante: zonă mixtă cu instituții, servicii, turism, locuire colectivă;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max\ zona\ mixta}=50\%$, $POT_{max\ locuire}=40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=3$;
- H_{max} : de la 30.00 metri până la 40 metri (nord) și $H_{max}=50.00$ metri (sud), cu respectarea celorlalte prevederi și OMS 119/2014;
- Retrageră minimă față de limita de proprietate laterală stângă: 10m;
- Retrageră minimă față de limita de proprietate laterală dreaptă: minim 10 m la altimetria de 45 m identică cu cea aprobată anterior la PUZ- ul din vecinătate, iar pentru altimetrii mai mari cu H metri, retrageră acestora față de limita de proprietate laterală dreaptă va fi de 10metri+H/2.
- Retrageră față de limita de proprietate nord: 10m – pentru clădirile începând cu $H_{max}=30m$ și cu regim de înălțime de 2S+P+8E. Pentru altimetrii superioare cu H metri, retrageră acestora față de limita de proprietate nord va fi de 10metri+H/2, înălțimea putând crește până la 40 m (pentru zona de nord).
- Retrageră față de limita de proprietate sud: 10 m – conform Planșei de Circulație – *Planșa nr. 1* – „Plan de încadrare în zonă/Plan de situație lucrări rutiere”, colț dreapta 24.35 m, colț stânga 10m;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitudine 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;*



- Terenul afectat de profilul stradal al strazii Pictor Ion Zaicu, conform „Plansei de Reglementari Urbanistice Zonificare (Etapa 1 – de implementare actuala) – Plansa nr. 153 – PUZ – 3.a. - U”, vor deveni domeniu public, conform declaratiei notariale nr. 6401 din data de data de 19 octombrie 2017 date de catre administrator MIHU DUMITRU in fata notarului public ROMANU SILVIA.

- Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform adresei nr. 82/17.12.2015 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care ramane valabila pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform adresei APM Timis nr. 2510/19.06.2017);

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 dupa ce terenurile afectate de drumuri, vor deveni publice 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[^]1) 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 “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, 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. Analizarea Planului Urbanistic Zonal Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, având ca beneficiar pe ALENIA ARENA SRL, întocmit conform proiectului nr. UTZ/153/14, realizat de SC ICEBERG SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;



2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: de la 2S+P+8E (la nord) pana la 2S+P+15E (la sud);
- Funcțiuni predominante: zonă mixtă cu instituții, servicii, turism, locuire colectivă;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max\ zona\ mixta}=50\%$, $POT_{max\ locuire}=40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=3$;
- H_{max} : de la 30.00 metri pana la 40 metri (nord) și $H_{max}=50.00$ metri (sud), cu respectarea celorlalte prevederi si OMS 119/2014;
- Retrageri minime fata de limita de proprietate laterala stanga: 10m;
- Retrageri minime fata de limita de proprietate laterala dreapta: minim 10 m la altimetria de 45 m identica cu cea aprobata anterior la PUZ- ul din vecinatate, iar pentru altimetrii mai mari cu H metri, retragerea acestora fata de limita de proprietate laterala dreapta va fi de $10\text{metri}+H/2$.
- Retrageri fata de limita de proprietate nord: 10m – pentru cladirile incepand cu $H_{max}=30\text{m}$ si cu regim de inaltime de 2S+P+8E. Pentru altimetrii superioare cu H metri, retragerea acestora fata de limita de proprietate nord va fi de $10\text{metri}+H/2$, inaltimea putand creste pana la 40 m (pentru zona de nord).
- Retrageri fata de limita de proprietate sud: 10 m – conform Plansei de Circulatie – *Plansa nr. 1 – „Plan de incadrare in zona/Plan de situatie lucrari rutiere”*, colt dreapta 24.35 m, colt stanga 10m;
- 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*;
- Terenul afectat de profilul stradal al strazii Pictor Ion Zaicu, conform „*Plansei de Reglementari Urbanistice Zonificare (Etapa 1 – de implementare actuala) – Plansa nr. 153 – PUZ – 3.a. - U*”, vor deveni domeniu public, *conform declaratiei notariale nr. 6401 din data de data de 19 octombrie 2017 date de catre administrator MIHU DUMITRU in fata notarului public ROMANU SILVIA.*
- Spații verzi: minim 20% din suprafața terenului conform adresei nr. 82/17.12.2015 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, care ramane valabila pe perioada punerii in aplicare a planului, in conditiile in care nu intervin modificari ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform adresei APM Timis nr. 2510/19.06.2017);
- Circulații și accese: accesle auto și pietonale se vor realiza din strada Pictor Ion Zaicu, precum și din Calea Circumvalațiunii, prin intermediul strazilor interioare de legatura propuse, in conformiate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT 2015-000122/2201.2015. Prin adresa Comisiei de Circulatie nr. DT2016-002818/06.10.2016, se comunica ca se mentin conditiile din avizul emis anterior;



-Servituti: se vor respecta servitutile trecute in “Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 cu privire la strada Pictor Ion Zaicu (PTT24-45metri), in corelare cu Plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare nr. 153-PUZ-3.a.-U, si cu Plansa de Circulatie – Plansa nr. 1 – Plan de incadrare in zona/Plan de situatie lucrari rutiere”

Autorizatia de construire se va putea emite doar dupa ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

– Echiparea tehnico-edilitara pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, respectandu-se conditiile impuse prin Avizul pentru retele existente nr 47/18.01.2017

Se va asigura un excedent de locuri de parcare, locuri de parcare cu acces public care vor deservi o parte din locuitorii imobilelor de locuinte colective aflate la nordul amplasamentului, spre Calea Circumvalatiunii;

Se vor respecta conditiile de amplasare si de retragere a constructiilor mentionate in avizul C.N.C.F. “CFR” SA – SRCF Timisoara nr 31-ALG-2015, respectiv avizul C.N.C.F. “CFR” SA nr. 7/5/677/05.07.2016, precum si toate conditiile impuse prin avizele care fac parte integranta din documentatia P.U.Z. Si prezentate in “Plansa de Reglementari Urbanistice Zonificare (Etapa 1 – de implementare actuala)- Plansa nr 153 – PUZ- 3.a. - U”;

– Asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publica necesare functionarii investitiilor in conformitate cu Planul de actiune asumat.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 5 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, alcătuit din 4 parcele, în suprafață totală de 38 916 mp, este:

- Inscris in CF nr. 426684, Nr.cad. 426684, in suprafata de 13744 mp, proprietar **SC ALENIA ARENA S.R.L**
- Inscris in CF nr. 426685, Nr.cad. 426685, in suprafata de 1270 mp, proprietar **SC ALENIA ARENA S.R.L și SC FRUCTUS SA in coproprietate**
- Inscris in CF nr. 426683, Nr.cad. 426683, in suprafata de 4500 mp, proprietar **SC ALENIA ARENA S.R.L**
- Inscris in CF nr. 422780, Nr.cad. 422780,, în suprafața de 19402 mp, proprietar **SC ALENIA ARENA S.R.L** - Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea ING BANK N.V. Amsterdam



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. UTZ153/2014 , planșa nr. 153 – PUZ-5 U „Proprietatea asupra terenurilor” 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 “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara”str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU