



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Nr. UR2019-016218/14.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - "DEZVOLTARE ZONA MIXTA:
COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea
Martirilor nr. 98, Timisoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-016218/14.10.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE”, Calea Martirilor nr. 98, Timișoara, prin care se propune realizarea realizarea unei zone mixte de comerț, servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-016218/03.10.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea Martirilor nr. 98, Timișoara în intravilan Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 35 din 04.07.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 30 din 12.09.2019.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2167 din 21.06.2019, Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 136/15.12.2018, respectiv Adresa Agenției Naționale pentru Protecția Mediului nr. 5396/01.08.2019;

Documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea Martirilor nr. 98, Timișoara, beneficiar S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L., proiectant S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 15.07.2019, 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. La întâlnirea cu proiectantul SC 903 STUDIOARH SRL, organizată în data de 25.07.2019, între orele 14,00 – 15,00, la sediul PMT – Direcția Urbanism, s-a prezentat o persoană interesată de această investiție, în cadrul căreia au fost facute sugestii și obiecții din partea acesteia, participantă la aceasta întâlnire. S-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție, înregistrate la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2019-012251/25.07.2019. La sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ – "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: comerț, servicii, funcțiuni administrative financiar bancare", CALEA MARTIRILOR nr. 98, Timișoara, beneficiar SC PRECIOSA TEAM SRL, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2019-012478/30.07.2019.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-006335/06.06.2018;

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 "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERT, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea MARTIRILOR nr.98, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Planul Urbanistic Zonal **"DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE"**, Calea Martirilor nr.98, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC 903 STUDIOARH SRL, proiect nr.75/2018, la cererea S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ **"DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE"**, Calea MARTIRILOR nr.98, Timișoara, în suprafață totală de **18.576mp**, este situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, categoria de folosință **curți industriale și edilitare, construcții anexă, curți construcții**, pe terenurile identificate prin **CF 427247, CF 427193, CF 427215 ȘI CF 428089**.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit pentru care este necesar avizul Consiliului Județean Timiș, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **"DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE"**, Calea MARTIRILOR nr.98, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Vecinătăți: terenul reglementat este delimitat: la est de Calea Martirilor, la nord – terenul cu nr. cad 426033 pe care este construit un supermarket LIDL în regim de înaltim P conform PUD aprobat cu HCL nr.472/2010, la est - terenul are front la strada Calea Martirilor și se învecinează cu parcele aflate în proprietate privată pe care sunt edificate clădiri cu destinația de locuințe și servicii, la sud de terenuri proprietate privată pe care sunt construite case în regim de înaltim P, la vest de terenuri proprietate privată pe care sunt construite hale de depozitare în regim de înaltim P, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 22/2014 și de locuințe individuale în regim de înaltim P+M - P+1+M. Terenul are front la stradă pe strada Calea Martirilor.

Terenul reglementat în suprafață de 18.576mp este înscris în **CF 427247** (CF vechi 148251, top 14369/2-14393/1/1-14370/1/2) cad 427247, **CF 427193** (CF vechi 149317, top 14364-14365-14366-14367-14368-14369/4) cad 427193, **CF 427215** (CF vechi 148248, top 14364-14365-14366-14367-14368-14369/1/1/1) cad 427215, **CF 428089** (CF vechi 143803, top 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/2; 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/3, 14396/2; 14393/1/1, 14370/2; 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/1/2) cad 428089; Timișoara, având ca proprietar pe S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

Planul Urbanistic Zonal **"DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE"**, Calea MARTIRILOR nr. 98, Timișoara propune realizarea unei zone mixte de comerț, servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-004494/30.08.2018**

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004494/30.08.2018, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 614/24.07.2019** și conform Planului de Acțiune asumat.

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

- **Funcțiuni predominante:** *comerț, servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare;*
- **Regim de construire:** maxim P+2E;
- **Procent de ocupare al terenului maxim:** $POT_{max}=60\%$;
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim:** $CUT_{max}=1,8$;
- **H_{max totală} = 15.00 metri;**
- **Retrageri față de limitele de proprietate:** 10m față de Calea Martirilor, respectiv H/2 față de celelalte limite de proprietate. Retragerile față de limita posterioară minim 10m pentru construcțiile în regim P+1E, respectiv 6m pentru construcțiile în regim P, dar nu mai puțin de H/2”

Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse va fi de **minim 20%** din suprafața terenului conform a **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 136/15.12.2018, respectiv Adresei Agenției Naționale pentru Protecția Mediului nr. 5396/01.08.2019**, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării, care rămâne valabilă pe perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform Deciziei de Încadrare APM Timiș nr. **136/15.12.2018**);

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: accesesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. **nr. DT2018-004494/30.08.2018**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară pentru investiția propusă: se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizele pentru rețele existente nr. 614/24.07.2019**.

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 cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului necesar realizării drumului și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

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 "**DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE**", Calea Martirilor nr. 98, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE**", Calea Martirilor nr.98, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L., întocmit conform proiectului nr.75/2018, realizat de SC 903 STUDIOARH SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiuni predominante: *comerț, servicii, funcțiuni administrative și financiar bancare;*

- Regim de construire: maxim P+2E;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=60\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=1,8$;
- $H_{max\ totală}=15.00$ metri;
- Retrageri față de limitele de proprietate, conform planșei nr. 75A05 – „Reglementări Urbanistice”: 10m față de Calea Martirilor, respectiv H/2 față de celelalte limite de proprietate. Retragerile față de limita posterioară minim 10m pentru construcțiile în regim P+1E, respectiv 6m pentru construcțiile în regim P, dar nu mai puțin de H/2”.

Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse va fi de **minim 20%** din suprafața terenului conform **Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 136/15.12.2018**, respectiv **Adresei Agenției Naționale pentru Protecția Mediului nr. 5396/01.08.2019** suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării, care rămâne valabilă pe perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acesteia (conform Deciziei de Încadrare APM Timiș nr.136/15.12.2018);

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: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. **DT2018-004494/30.08.2018**, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Echipare tehnico-edilitară pentru investiția propusă: se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizele pentru rețele existente nr. 614/24.07.2019.**

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea Martirilor nr.98, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață de 18.576mp este înscris în CF 427247 (CF vechi 148251, top 14369/2-14393/1/1-14370/1/2) cad 427247, CF 427193 (CF vechi 149317, top 14364-14365-14366-14367-14368-14369/4) cad 427193, CF 427215 (CF vechi 148248, top 14364-14365-14366-14367-14368-14369/1/1/1) cad 427215, CF 428089 (CF vechi 143803, top 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/2; 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/3, 14396/2; 14393/1/1, 14370/2; 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369/1/2) cad 428089, Timișoara, proprietar S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

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. 75/2018, planșa nr. 75A06 - „Circulația 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 "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea Martirilor nr. 98, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea "DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR BANCARE", Calea Martirilor nr.98, Timișoara, elaborat de proiectantul SC 903 STUDIOARH SRL, proiect nr. 75/2018, la cererea beneficiarului S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN

