



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Nr. UR2019-014494 si UR2019-016976/18.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara

Având în vedere **Expunerea de motive nr. Nr. UR2019-014494 si UR2019-016976/18.10.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara .**

Prin documentația de față se propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu parter comercial și parcuri la subsoluri.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-016216/03.10.2019, completata cu UR2019-016976/17.10.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara** în intravilan Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 46/04.10.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 29/12.09.2019;**

Tinand cont de Avizul Consiliului Județean Timiș nr.12/27.08.2019 si Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 256/U/14.10.2018;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4941/13.11.2019 prelungit până la data de 12.11.2019, precum si Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 87/20.08.2019** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – ”Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, beneficiar S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L., proiectant S.C. 903 STUDIOARH S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 26.04.2018, 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. La intalnirea cu proiectantul SC 903 STUDIOARH SRL, organizată în data de 15.05.2018, intre orele 14,00 – 15,00, la sediul PMT – Directia Urbanism si Dezvoltare Urbana, s-a prezentat o persoană interesată. Nu au fost formulate obiecții referitoare la documentație.

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, documentatia PUZ ”Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

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 **Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, este elaborat de proiectantul **SC 903 STUDIOARH SRL**, proiect nr.65/2018, la cererea S.C. **PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.**

Terenul reglementat in cadrul documentației PUZ **Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, în suprafață totală de 5.365mp, este situat în partea de nord-vest a Municipiului Timisoara, categoria de folosință **curți construcții**, conform extrasului CF anexat.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Vecinătăți: terenul studiat este delimitat la nord-est de terenul cu nr. cad Cc 527/1/2-3/2 aflat în proprietatea publică a UAT Timișoara / teren cu nr.CAD400028 pe care este construit un ansamblu rezidential format din 4 imobile de locuinte colective în regim de înălțime S+P+5E+M la sud , terenul are front la strada Grigore Alexandrescu, la sud-vest terenul are front la strada Calea Torontalului

Terenul reglementat în suprafață de 5.365mp este înscris în CF 424091 (CF vechi 102791, cad Cc527/1/1/1, A527/1/1/2, A527/1/1/3) cad 424091 Timisoara, având ca proprietar pe **S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.**

Planul Urbanistic Zonal **Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara propune realizarea unui ansamblu rezidential cu parter comercial și parcare la subsoluri.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr.RE2018-002285/08.11.2018.**

Obținerea Autorizației de Construire este conditionata de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele detinute de beneficiari, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație **nr. RE2018-002285/08.11.2018**, 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. 934/17.10.2019** și conform Planului de Acțiune asumat.

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

- **Funcțiuni predominante: se propune dezvoltarea unei zone mixte: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva;**
- **Regim de construire: maxim (2S)+P+9E+Er;**
- **Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=55%;**
- **Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=2.8;**
- **H_{max totală} = 40.00 metri;**
- **Retrageri față de limitele de proprietate: conform plansa 67A03- “reglementari urbanistice”**



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse va fi de **minim 20%** din suprafața terenului conform **Deciziei de Încadrare nr. 87/20.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș**, 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 Timis nr.87/20.08.2019);

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. **RE2018-002285/08.11.2018**, 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 **Avizul pentru rețele existente nr. 934/17.10.2019**.

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.

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 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 zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**, Calea Torontalului nr.104, Timisoara 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

PROPUNEM:

1. **Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative și locuire colectiva în regim de înaltime 2S+P+9E+ER**, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, având ca beneficiar pe S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L., întocmit conform proiectului nr.65/2018, realizat de SC 903 STUDIOARH SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- **Funcțiuni predominante: zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative și locuire colectiva**
- **Regim de construire: maxim (2S)+P+9E+Er;**
- **Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{max}=55\%$;**
- **Coefficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{max}=2.8$;**
- **Retrageri față de limitele de proprietate: conform plansa 67A03- "reglementari urbanistice"**

Suprafață minimă de spații verzi amenajate propuse va fi de minim 20% din suprafața terenului conform **Deciziei de Încadrare nr. 87/20.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș**, 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 acestora (conform Deciziei de Încadrare APM Timis nr.87/20.08.2019);

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. **RE2018-002285/08.11.2018**, 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 **Avizul pentru rețele existente nr. 934/17.10.2019**.

3. **Prezentul Plan Urbanistic Zonal Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative și locuire colectiva în regim de înaltime 2S+P+9E+ER**, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață de 5.365mp este înscris în CF 424091 (CF vechi 102791, cad Cc527/1/1/1, A527/1/1/2, A527/1/1/3) cad 424091, Timisoara , proprietar **S.C. PSIHORELI CONSTRUCT 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

public conform Proiectului nr. 65/2018, planșa nr. 67A04 - „Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică” 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 zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, 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 **Planului Urbanistic Zonal Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime 2S+P+9E+ER**”, Calea Torontalului nr.104, Timisoara, elaborat de proiectantul SC 903 STUDIOARH SRL, proiect nr. 65/2018, la cererea beneficiarului S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Monica MITROFAN

