



Nr. UR2018-014876, UR2018-017801/30.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, strada Divizia 9 Cavalerie nr. 19, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-014876/06.09.2018, completata cu nr. UR2018-017801/24.10.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte comert, servicii, functiuni administrative și locuire colectiva cu regim de inaltime maxim S+P+6E+Er;

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-014876/06.09.2018, completata cu nr. UR2018-017801/24.10.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, 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. 24/14.07.2017, Avizul Arhitectului Sef nr. 30/14.12.2017;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2810/27.06.2017 prelungit pana la data de 27.06.2019, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 89 din 27.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș,**

Documentația PUZ „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, beneficiar: S.C. BEGA TURISM S.A., proiectant SC 903 STUDIOARH SRLD, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Lucian STANCU a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna august 2017, 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în septembrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-013273/26.09.2017;

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, **documentația PUZ „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime**



S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 903 STUDIOARH S.R.L.-D., proiect nr. 42/2017 la cererea beneficiarului S.C. BEGA TURISM S.A.

Terenul reglementat în cadrul documentatiei PUZ „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea central-nordica a Municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de teren aflat în proprietate privata, la sud de str. Divizia 9 Cavalerie, la vest de str. L. Pasteur, la est de teren aflat în proprietate privata

Conform PUG Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 – terenul este situat in intravilan, intr-o zonă destinata institutiilor publice si serviciilor de interes general

Terenul reglementat care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv in zone de interes deosebit, pentru care este necesar obtinerea avizului Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat situat in strada Divizia 9 Cavalerie, nr.19, Timișoara, în suprafață totală de 4.046 mp, este in scris in: CF 438591, nr. cad. 438591, proprietar fiind S.C. BEGA TURISM S.A. (CIF 1826281).

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone zona mixte: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er.

Accesul auto și pietonal se realizează din strada Pasteur, cu iesire pe strada Divizia 9 Cavalerie, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002566/03.08.2017.

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 si prelungit prin HCL nr. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002566/03.08.2017.

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

- Regim de construire: maxim de la (S)+P+6E+Er;
- Funcțiuni predominante: zona mixtă – comert, servicii, functiuni administrative, locuințe colective;
- Înălțime maximă: Hmax de 30.00 metri;



- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT_{max}=50%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT_{max}=2.4**;
- Retragera față de aliniamentul strazii Divizia 9 Cavalerie - **conform Plansei de Reglementari urbanistice 42A05**;
- Retragera minimă față de limita laterală (spre vest – strada Pasteur): **3 metri**;
- Retragera minimă față de limita laterală (spre est): **H/2, dar nu mai puțin de 4.5 metri**;
- Retragera minimă față de limita posterioară: **de la 4.5 metri pana la 10 metri – conform Plansei de Reglementari urbanistice 42A05**;
- Spații verzi amenajate: **minim 20%, conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 89/27.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș**;
- Suprafata subsolului nu va depasi limita de implantare a constructiei
- Circulații și accese existente: **accesul auto și pietonal se realizează din strada Pasteur, cu iesire pe strada Divizia 9 Cavalerie, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002566/03.08.2017**;
- 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. 963/22.10.2018.**
- Cladirile care depasesc regimul de construire P+3E **vor fi dotate in mod obligatoriu cu lift**, conform “Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 71/N, din 27 martie 1997.

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 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 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 „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, 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 si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, beneficiar S.C. BEGA TURISM S.A., întocmit conform proiectului nr. 42/2017 realizat de proiectant S.C. 903 STUDIOARH S.R.L.D. care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: **maxim de la (S)+P+6E+Er**;
- Funcțiuni predominante: **zona mixtă – comert, servicii, functiuni adfministrative, locuințe colective**;
- Înălțime maximă: **Hmax de 30.00 metri**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POTmax=50%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUTmax=2.4**;
- Retragerea față de aliniamentul strazii Divizia 9 Cavalerie - **conform Plansei de Reglementari urbanistice 42A05**;
- Retragerea minimă față de limita laterală (spre vest – strada Pasteur): **3 metri**;
- Retragerea minimă față de limita laterală (spre est): **H/2, dar nu mai puțin de 4.5 metri**;
- Retragerea minimă față de limita posterioară: **de la 4.5 metri pana la 10 metri – conform Plansei de Reglementari urbanistice 42A05**;
- Spații verzi amenajate: **minim 20%, conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 89/27.11.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș**;
- Suprafata subsolului nu va depasi limita de implantare a constructiei
- Circulații și accese existente: **accesul auto și pietonal se realizează din strada Pasteur, cu iesire pe strada Divizia 9 Cavalerie, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT 2017-002566/03.08.2017**;
- 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. 963/22.10.2018.**
- Cladirile care depasesc regimul de construire P+3E **vor fi dotate in mod obligatoriu cu lift**, conform “Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr.



71/N, din 27 martie 1997.

- Circulații și accese: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-002566/03.08.2017; 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;**
- **Echipeare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 963/22.10.2018;**

3. **Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, 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 situat în strada Divizia 9 Cavalerie, nr.19, Timișoara, **în suprafață totală de 4.046 mp**, este înscris în **CF 438591, nr. cad. 438591**, proprietar fiind **S.C. BEGA TURISM S.A.**

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 42/2017, planșei „Reglementari urbanistice ” – planșa nr. 42A05 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 in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, 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 „Dezvoltare zona mixta: comert, servicii, functiuni administrative si locuire in regim de inaltime S+P+6E+Er”, Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU
Liliana IOVAN

CONSILIER
Steluta URSU