



UR2018-019996/17.12.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire” Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-019996/17.12.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire”, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, beneficiar DAHMA RICHARD JOSEPH, proiectant de SC TECTONICS HOUSE SRL, prin care se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea de comert, servicii și locuire în regim de înălțime P+4E+Er.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-019996/28.11.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara 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. 23/29.03.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 41/25.10.2018;**

Având în vedere prevederile Certificatul de Urbanism nr. 3501/16.08.2017 prelungit până la 15.08.2019, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 102 din 15.10.2018 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 „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, beneficiar DAHMA RICHARD JOSEPH, proiectant de SC TECTONICS HOUSE SRL,, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara în perioada 28.02.2018 – 24.03.2018, 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. 43/2016, etapa finalizată prin afisarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în aprilie 2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-00266/06.04.2018;

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 „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, 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 „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, este elaborat de proiectantul SC TECTONICS HOUSE SRL, proiect nr. 318/2017, la cererea beneficiarului DAHMA RICHARD JOSEPH.

Zona studiată în cadrul documentației PUZ „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, este situată în partea de centru-sud a orașului, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 - zonă de locuințe (max. două familii) și funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, birouri, sedii financiar-bancare etc. Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Vecinătăți: terenul studiat este învecinat la nord - vest de b-dul Eroilor de la Tisa, la nord - est de str. Minerva, la sud - est de str. Diana, la sud - vest de str. Cluj;

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.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire”, Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat, în suprafață totală $S = 652$ mp este înscris CF nr. 412333, nr. top 412333 (nr. CF vechi 7372, nr. top 9225, 9226), teren intravilan, proprietar Municipiul Timișoara, domeniu privat cota actuală 440/652, Dahma Richard-Joseph întabulare drept de proprietate, cota actuală 138/652 cota aferentă ap. 1+3 și Dahma Richard-Joseph întabulare drept de proprietate, cota actuală 74/652 teren aferent ap. 2; întabulare drept de Concesiune asupra 63 mp teren aferent ap. 1+3 pe o durată de 49 ani, începând de la data de 17.02.2017.

Acord Municipiul Timișoara prin Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse nr. CT2018-006389/12.12.2018 cu privire la elaborare PUZ „Comert, servicii și locuire” conform Certificatului de Urbanism nr. 9501/16.08.2017 prelungit și nr. UR2018-0019996/17.12.2018;

Planul Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire” Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara propune - propune dezvoltarea unei zone de comerț, servicii și locuire, cu asigurarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități.

Accesul pietonal și accesul auto se face din strada Minerva - conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U05 și conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-003747/28.06.2018.

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. 619/23.11.2018 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003747/28.06.2018. Imobilul se va dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitect Șef nr. 41 din 25.10.2018:
Funcțiunea principală propusă pe terenul reglementat - zonă de comerț, servicii și locuire

P.O.T. max propus - conform planșei de reglementări U05

C.U.T. max propus = 3

Regimul maxim de înălțime propus = $P+4E+Er$,

H_{max} cornișă = 24,00 m;

Se va corela aliniamentul cu aliniamentele de pe Bulevardul Eroilor;

Retragere față de limita de la sud minim 8,00 m;

Locuire se va realiza doar la ultimul nivel;

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

Numărul unităților locative, spațiilor comerciale și de servicii este condiționat de asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 102/15.10.2018 în suprafață de 20%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

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**



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

de Circulație nr. DT2018-003747/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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 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.

Planul Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire” Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, 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 și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire” Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, având ca beneficiar Dahma Richard-Joseph, întocmit conform proiect nr. 318/2017, realizat de SC TECTONICS HOUSE SRL, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiunea principală propusă pe terenul reglementat - zonă de comerț, servicii și locuire

P.O.T. max propus – conform planșei de reglementări U05

C.U.T. max propus = 3

Regimul maxim de înălțime propus = P+4E+Er,

Hmax cornișă = 24,00 m;

Se va corela aliniamentul cu aliniamentele de pe Bulevardul Eroilor;

Retragere față de limita de la sud minim 8,00 m;

Locuire se va realiza doar la ultimul nivel;

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

Numărul unităților locative, spațiilor comerciale și de servicii este condiționat de asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 102/15.10.2018 în suprafață de 20%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-003747/28.06.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 40843
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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;

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, 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, în suprafață totală $S = 652$ mp este înscris CF nr. 412333, nr. top 412333 (nr. CF vechi 7372, nr. top 9225, 9226), teren intravilan, proprietar Municipiul Timișoara, domeniu privat cota actuală 440/652, Dahma Richard-Joseph întabulare drept de proprietate, cota actuală 138/652 cota aferentă ap. 1+3 și Dahma Richard-Joseph întabulare drept de proprietate, cota actuală 74/652 teren aferent ap. 2; întabulare drept de Concesiune asupra 63 mp teren aferent ap. 1+3 pe o durată de 49 ani, începând de la data de 17.02.2017.

Acord Municipiul Timișoara prin Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse nr. CT2018-006389/12.12.2018 cu privire la elaborare PUZ „Comert, servicii și locuire” conform Certificatului de Urbanism nr. 9501/16.08.2017 prelungit.

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 planșei de. Reglementări Urbanistice nr. U05 și conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-003747/28.06.2018 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 PUZ „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, 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 „Comert, servicii și locuire”, str. Bulevardul Eroilor de la Tisa nr. 8, Timișoara, beneficiar DAHMA RICHARD JOSEPH îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Sorina Popa