



UR2019-005550/15.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona de locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E”, Calea BUZIASULUI nr. 6, Timisoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-005550/15.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zona de locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E”, Calea BUZIASULUI nr. 6, Timisoara**, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni mixte în regim maxim S+P+10E + Eretras și hotel în regim maxim de înălțime S+P+16E, în Calea Buziasului nr. 6, Timisoara, reglementarea modului de realizare restructurare a terenului cu funcțiuni industriale în zona de funcțiuni mixte: spații destinate pentru locuințe colective, servicii și comerț, servicii hotel, crearea unor spații pentru recreere, stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulației carosabile și platforme, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, bransamente la utilități, spații verzi, amenajare accese.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-005550/05.04.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziasului nr. 6, Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 28/27.07.2017** și **Avizul Arhitectului Sef nr.40/25.10.2018**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism initial nr. 3185/29.07.2016**, și a **Certificatului de Urbanism nr. 3044/25.07.2018**, emise pentru aceeași lucrare, în aceleași condiții, astfel încât avizele obținute sunt valabile pentru ambele certificate, precum și **Decizia etapei de incadrare nr. 25 din 23.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu, și adresa nr. 3815/06.08.2018 emisă pentru cel de al doilea certificat de urbanism;

Documentația PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziasului nr. 6, Timișoara, beneficiar SC MOTICICA GRUP SA, proiectant S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Popa Dan Alexandru, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 13.07.2018, 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. În această perioadă nu s-au înregistrat sesizări/ observații din partea cetățenilor din zonă.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Rezultatelor informării și consultării publicului nr. UR2018-008941/27.08.2018 și a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018-008941/19.09.2018;

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



locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, 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 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, este elaborat de proiectantul **S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.**, proiect nr. MOTO1/2016 la cererea beneficiarului **SC MOTICICA GRUP SA**.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, în suprafață totală 24.075 mp, este amplasat în partea de sud a orașului, în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 37 conform Planului Urbanistic General, Zona de unitati industriale, delimitat astfel: la nord terenuri private și terenuri în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara și administrarea SC Aquatim SA; la vest strada Cerna, la sud terenuri proprietăți private, la est proprietăți private și Calea Stan Vidrighin.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat este în suprafață totală de 24.075 mp, teren intravilan, SC MOTICICA GRUP SA, înscris în: CF nr. 408398, nr. top 8554/1/1 (nr. CF vechi 129342) în suprafață de 638 mp, proprietar SC MOTICICA GRUP SA, cu servitute de trecere cu piciorul, auto și utilități în favoarea Mehmedovic Nadrah și Mehmedovic Ersin; CF nr. 413704, nr. cad. 413704, în suprafață de 23.437 mp, proprietar SC MOTICICA GRUP SA.

Mehmedovic Nadrah și Mehmedovic Ersin și-au exprimat acordul cu privire la realizarea acestei documentații de urbanism prin Declarația notarială cu Incheierea de Autentificare nr. 414 din 01 aprilie 2019.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara propune soluționarea modului în care va fi restructurat terenul cu funcțiuni industriale în zonă mixtă: spații destinate funcțiunii de locuire colectivă, servicii și comerț, servicii hoteliere, spații pentru recreere, stabilirea aliniamentelor, indicii de ocupare a terenului, circulații pietonale și carosabile, instalații edilitare, zonă spații verzi, asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare funcționării propuse.

Pe parcela studiată se va asigura acces auto și pietonal din strada Cerna și din Calea Stan Vidrighin (Calea Buziașului) în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004044/09.08.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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 și prelungit prin HCL nr. 619/2018 și în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004044/09.08.2018 și planșa anexă, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Imobilele se vor dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.

Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef nr. 40 din 25.10.2018:



Funcțiunea propusă: zonă de locuințe colective și funcțiuni mixte

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Indici urbanistici propuși prin documentație:

P.O.T. max propus = 40 % pentru imobilele cu alte funcțiuni la parter

C.U.T. max propus = 2,9

Regimul maxim de înălțime propus = S+P+16E – doar pentru hotel, Hmax = 58m;

Regimul maxim de înălțime propus = S+P+10E+Eretras pentru funcțiunea de locuire, Hmax = 36m;

Retrageri față de front, limite laterale și fundul parcelei – conform plășei Reglementări urbanistice nr. U03.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 25/23.03.2018 și adresei nr. 3815/06.08.2018= 15,9%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

- 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. DT2018-004044/09.08.2018; 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 realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism – PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, proiect nr. MOTO1/2016, după ce drumurile propuse a deveni publice vor deveni domeniu public conform planșelor de Reglementări nr. U03 și Proprietatea asupra terenurilor nr. U05 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 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 locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, 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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, beneficiar SC MOTICICA GRUP SA, elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., proiect nr. MOTO1/2016 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Funcțiunea propusă: zonă de locuințe colective și funcțiuni mixte

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Indici urbanistici propuși prin documentație:

P.O.T. max propus = 40 % pentru imobilele cu alte funcțiuni la parter

C.U.T. max propus = 2,9

Regimul maxim de înălțime propus = S+P+16E – doar pentru hotel, Hmax = 58m;

Regimul maxim de înălțime propus = S+P+10E+Eretras pentru funcțiunea de locuire, Hmax = 36m;

Retrageri față de front, limite laterale si fundul parcelei – conform plăsei Reglementări urbanistice nr. U03.

Imobilele se vor dota în mod obligatoriu cu lift, conform legislației în vigoare.

Zone verzi propuse în documentație și în conformitate cu Avizul Agenției pentru Protecția Mediului, Decizia de încadrare nr. 25/23.03.2018 și adresei nr. 3815/06.08.2018= 15,9%. Suprafața de zone verzi va fi clar identificată, amenajată și întreținută.

- 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"

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-004044/09.08.2018; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu 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 Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, 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 este în suprafață totală de 24.075 mp, teren intravilan, SC MOTICICA GRUP SA, înscris în: CF nr. 408398, nr. top 8554/1/1 (nr. CF vechi 129342) în suprafață de 638 mp, proprietar SC MOTICICA GRUP SA, cu servitute de trecere cu piciorul, auto și utilități în favoarea Mehmedovic Nadrah și Mehmedovic Ersin; CF nr. 413704, nr. cad. 413704, în suprafață de 23.437 mp, proprietar SC MOTICICA GRUP SA. Mehmedovic Nadrah și Mehmedovic Ersin și-au exprimat acordul cu privire la realizarea acestei documentații de urbanism prin Declarația notarială cu Incheierea de Autentificare nr. 414 din 01 aprilie 2019.

4. Autorizația de Construire se va putea elibera doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism – PUZ „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, proiect nr. MOTO1/2016, după ce drumurile propuse a deveni publice vor deveni domeniu public conform planșelor de Reglementări nr. U03 și Proprietatea asupra terenurilor nr. U05 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. 2¹) 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 locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E” Calea Buziașului nr. 6, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L., proiect nr. MOTO1/2016 la cererea beneficiarului SC MOTICICA GRUP SA. pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina Popa