



UR2020-009910/31.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”,
str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71) Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-009910/31.08.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, prin care se propune construirea unui ansamblu de clădiri pentru locuințe colective, comerț și servicii, cu regimul de înălțime S+P+6E și local maxim S+P+11E.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-009910/25.08.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 58/07.11.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 29/16.07.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3194 din 05.09.2019 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 55/28.05.2019 prin care se anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, beneficiară HOTEL VEȘTEM TRANSILVANIA SRL, proiectant de specialitate Studio ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu GOLUMBA, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2020, 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. 218/2020, perioadă în care nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului. Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-006557/28.07.2020, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii, prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26, Timișoara, este elaborat de proiectant **Studio ARCA SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. **Radu GOLUMBA**, proiect nr. **428/2017**, la cererea beneficiarei **HOTEL VEȘTEM TRANSILVANIA SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat de străzile Calea Torontalului, Grigore Alexandrescu (Inelul IV), Bucovina și Alea Viilor.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, identificat prin: **CF nr. 414 2 Timișoara, nr. cad. 414262, în suprafață totală de 4754 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de Nord a orașului, în cadrul UTR 18, este liber de construcții și este delimitat spre nord de un teren proprietate privată pe care este recent construită clădirea de birouri VOX Technology Park, spre est un teren proprietate privată pe care se află în funcțiune Hotel Torontal, spre sud un teren proprietate privată liber de construcții, iar spre vest strada Aurel Pop. Imobilul este liber de sarcini.

Potrivit adeverinței nr. UR2019-007689/05.08.2020, adresa aferentă imobilului înscris în CF nr. 414262 Timișoara este Str. Aurel Pop nr. 26, adresă provizorie, (fostă Calea Torontalului nr. 71) care urmează a fi notată în cartea funciară.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, se propune construirea unui ansamblu de clădiri pentru locuințe colective, comerț și servicii, cu regimul de înălțime S+P+6E și local maxim S+P+11E.

Accesul auto și cel pietonal, pe terenul reglementat, se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000773/28.05.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 29/16.07.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: S+P+6E și local S+P+11E (pe maxim 20% din suprafața terenului)
- Funcțiune propusă: locuințe colective, comerț, servicii;
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ atic S+P+6E}} = 24 \text{ m}$; $H_{\max \text{ atic S+P+11E}} = 37,8 \text{ m}$; $H_{\max \text{ casa lift S+P+11E}} = 40 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max} = 2,4$;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 55 din 28.05.2019;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei nr. 03A - Reglementări urbanistice;
- 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;
- Servituți: conform „Propunerilor 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;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- Circulații și accesuri: accesul auto și cel pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000773/28.05.2020;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 375/15.06.2020.

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 beneficiarului.

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 nr. 05A - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr.UR2020-004875/02.04.2020. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public.

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.).

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 „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), 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 Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, având ca beneficiară societatea HOTEL VEȘTEM TRANSILVANIA SRL, întocmit conform proiectului nr. 428/2017, realizat de proiectantul Studio ARCA SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu GOLUMBA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 29 din 16.07.2020:

- Regim de construire: S+P+6E și local S+P+11E (pe maxim 20% din suprafața terenului)
- Funcțiune propusă: locuințe colective, comerț, servicii;
- Înălțime maximă: $H_{\max \text{ atic S+P+6E}} = 24 \text{ m}$; $H_{\max \text{ atic S+P+11E}} = 37,8 \text{ m}$; $H_{\max \text{ casa lift S+P+11E}} = 40 \text{ m}$;
- Procent de ocupare al terenului maxim: $POT_{\max} = 40\%$;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: $CUT_{\max} = 2,4$;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 55 din 28.05.2019;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară - conform planșei nr. 03A - „Reglementări urbanistice”;
- 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;
- Servituți: conform „Propunerilor 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; autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Circulații și accesuri: accesul auto și cel pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000773/28.05.2020;
- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 375/15.06.2020.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), 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 cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, având ca beneficiară HOTEL VEȘTEM TRANSILVANIA SRL, identificat prin: CF nr. 414262 Timișoara, nr. cad. 414262, în suprafață totală de 4754 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de Nord a orașului, în cadrul UTR 18, este liber de construcții și este delimitat spre nord de un teren proprietate privată pe care este recent construită clădirea de birouri VOX Technology Park, spre est un teren proprietate privată pe care se află în funcțiune Hotel Torontal, spre sud un teren proprietate privată liber de construcții, iar spre vest strada Aurel Pop. Imobilul este liber de sarcini.

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 nr. 05A - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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 „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara și 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 „Locuințe colective, comerț, servicii”, str. Aurel Pop nr. 26 (fostă Calea Torontalului nr. 71), Timișoara, elaborat de proiectant **Studio ARCA SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Radu GOLUMBA, proiect nr. 428/2017, la cererea beneficiarei **HOTEL VEȘTEM TRANSILVANIA SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Emilian Sorin CIURARIU

Consilier
Monica MITROFAN