



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

UR2020-010064/07.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”,
str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-010064/07.09.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, prin care se propune construirea de patru clădiri de locuințe colective și servicii, în regim de înălțime max. S+P+8E+Er.

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. UR2020-010064/28.08.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 26/18.06.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 27/16.07.2020;

Având în vedere prevederile Certificat de Urbanism nr. 379 din 07.02.2019 prelungit până la 06.02.2021 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 9/15.01.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, beneficiar S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L. proiectant de specialitate S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Răzvan NEGRISANU, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna februarie 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. 183/2017, 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. UR2020-000980/23.03.2020, și se poate începe circuitul sesizări 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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, 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 analiza documentației Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. RD SIGN S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Răzvan NEGRÎȘANU, proiect nr. **239/RFJ/18**, la cererea beneficiarilor **S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, 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.: teritoriul detinut de proprietari și terenul delimitat de: parcela cu nr. cad 527/1/8-10/17 (destinată viitorului profil stradal) și drum de exploatare De527/1/13; de ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+5+M, executate; de teren în proprietate privată - neurbanizat identificat prin nr. cad. Cc527/1/11/2 și de strada Ion Flueraș și ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim maxim de înălțime S+P+8E+Er.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, identificat prin: **CF nr. 440492** (CF vechi 201999), nr. cad. 50670, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8 Timișoara; **C.F. nr. 440493** (CF vechi 202000), nr. cad. 50671, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8 Timișoara; **C.F. nr. 440494** (CF vechi 202001), nr. Cad. 50672, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara; **C.F. nr. 440495** (CF vechi 202002), nr. cad. 50673, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara, **în suprafață totală de 9.585 mp**, este situat în partea de nord a municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de parcela cu nr. cad 527/1/8-10/17 (destinată viitorului profil stradal) și drum de exploatare De527/1/13, la sud de ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+5+M, executate, la est de teren în proprietate privată - neurbanizat identificat prin nr. cad. Cc527/1/11/2 și la vest de strada Ion Flueraș și ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim maxim de înălțime S+P+8E+Er, având ca proprietar **pe S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L.** În prezent terenurile studiate nu dețin fond construit. Imobilul este liber de sarcini.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, se propune construirea de patru clădiri pentru locuințe colective și servicii, în regim de înălțime max. S+P+8E+Er.

Acesele auto și pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000186/06.02.2020, 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 Avizului Arhitectului Șef cu nr. 27 din 16.07.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim S+P+8E+Er;
- Funcțiune propusă: locuințe colective și servicii;
- Înălțime maximă: Hmax cornișă = 32.00m; Hmax = 36.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2,9;

- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 9 din 15.01.2020;



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

- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 05.-A - „Plan Reglementări Urbanistice” și cu respectarea precizărilor din RLU;
- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2020 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.

- Circulații și accese și pietonale: din Pelbartus și Ion Flueraș, în conformitate cu avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000186/06.02.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000186/06.02.2020;

- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;

- Servituti: 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;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 900/14.10.2019 (nr. 574 din 19.08.2020);

- Nu se admit împrejurări la limita de proprietate.

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. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, 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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, având ca beneficiar S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 239/RFJ/18, realizat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Răzvan NEGRÎȘANU, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 27 din 16.07.2020:

- Regim de construire: maxim S+P+8E+Er;
- Funcțiune propusă: locuințe colective și servicii;
- Înălțime maximă: Hmax cornișă = 32.00m; Hmax = 36.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=40%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2.9;
- Spații verzi amenajate: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 9 din 15.01.2020;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 05.-A - „Plan Reglementări Urbanistice” și cu respectarea precizărilor din RLU;
- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2020 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.
- Circulații și accese și pietonale: din Pelbartus și Ion Flueraș, în conformitate cu avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000186/06.02.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000186/06.02.2020;
- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol;
- Servituti: 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;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 900/14.10.2019 (nr. 574 din 19.08.2020);
- Nu se admit împrejurări la limita de proprietate.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, 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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, având ca beneficiar S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L., identificat prin: CF nr. 440492 (CF vechi 201999), nr. cad. 50670, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8 Timișoara; C.F. nr. 440493 (CF vechi 202000), nr. cad. 50671, nr. top. Cc527/1/8-10/2-8 Timișoara; C.F. nr. 440494 (CF vechi 202001), nr. Cad. 50672, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara; C.F. nr. 440495 (CF vechi 202002), nr. cad. 50673, nr. top. Cc527/1/8-10/1, Cc527/1/8-10/11-16 Timișoara, în suprafață totală de 9.585 mp, este situat în partea de nord a municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de parcela cu nr. cad 527/1/8-10/17 (destinată viitorului profil stradal) și drum de exploatare De527/1/13, la sud de ansamblu de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+5+M, executate, la est de teren în



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

proprietate privată - neurbanizat identificat prin nr. cad. Cc527/1/11/2 și la vest de strada Ion Flueraș și ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, în regim maxim de înălțime S+P+8E+Er, având ca proprietar pe S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L. În prezent terenurile studiate nu dețin fond construit. 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. 06.-A - „Proprietatea asupra terenurilor” 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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, 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 „Funcțiuni MIXTE: locuințe și servicii”, str. Grigore Alexandrescu - prelungire, Timișoara, elaborat de proiectant S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Răzvan NEGRÎȘANU, proiect nr. 239/RFJ/18, la cererea beneficiarului S.C. ROMFORAJ-HIDRO S.R.L. și S.C. CAVOUR S.R.L., pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pentru ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Steluta URSU