



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

UR2020-010304/09.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii
inclusiv cazare”,
str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-010304/09.09.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare**”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, prin care se propune construirea unui imobil de locuințe colective, dotări, servicii, inclusive cazare, în regim de înălțime max. (D/S+)P+4E+Etaj retras.

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. UR2020-010304/03.09.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare**”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 15/18.04.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 32/10.08.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1041 din 29.03.2019 prelungit până la 28.03.2021 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 95/10.08.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, beneficiar S.C. R&D CLUB S.R.L. proiectant de specialitate S.C. ATELIER CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Dragoș Petru BOCAN, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iunie 2019, 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. UR2019-009241/18.07.2019, 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. 218/04.06.2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, 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 „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. ATELIER CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. **Dragoș Petru BOCAN**, proiect nr. **345/2018**, la cererea beneficiarului **S.C. R&D CLUB S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, 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 proprietar S.C. R&D CLUB S.R.L. , terenul delimitat la nord de blocuri cu locuințe colective cu S+P+4E, la sud de strada Simion Bărnuțiu arteră principală de circulație cu 4 benzi de circulație, la est de teren în proprietate privată locuințe individuale și servicii cu regim Parter aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată și la vest de teren în proprietate privată – locuințe individuale și comerț cu regim Parter, aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, identificat prin: **CF nr. 402681** (CF vechi 2023), nr. cad. 402681, nr. top. 27288 Timișoara, **în suprafață totală de 989 mp**, este situat în partea de nord-est a municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de blocuri cu locuințe colective cu S+P+4E, la sud de strada Simion Bărnuțiu arteră principală de circulație cu 4 benzi de circulație, la est de teren în proprietate privată locuințe individuale și servicii cu regim Parter aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată și la vest de teren în proprietate privată – locuințe individuale și comerț cu regim Parter, aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată, cu regim propus de înălțime maxim (D/S+)P+4E+Etaj retras, având ca proprietar **pe S.C. R&D CLUB S.R.L.**

În prezent terenul studiat nu deține fond construit. Imobilul este liber de sarcini.

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, se propune construirea unui imobil de locuințe colective, dotări, servicii inclusive cazare, în regim de înălțime max. (D/S+)P+4E+Etaj retras.

Acesele auto și pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019. Necesarul de locuri de parcare se va amenaja partial la nivelul terenului și partial la nivelul subsolului / demisolului conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019 și planșei anexă.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 32 din 10.08.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim D/S+P+4E+Etaj retras
- Funcțiune propusă: locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare.
- Înălțime maximă: Hmax cornișă = 18.00m; Hmax = 22.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=50%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2,4;

-Spații verzi: minim 20% din care 10% la sol și 10% pe terasă -conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 95 din 10.08.2020 și a HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.



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. U02 - „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 strada Simion Bărnuțiu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019 și planșei anexă.

- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol/demisol și la nivelul terenului;

- 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-edilărită: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 436/02.07.2020.

- 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. U03 - „Plan Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public, din strada Simion Bărnuțiu .

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 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.

Planul Urbanistic Zonal „locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, 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, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, având ca beneficiar S.C. R&D CLUB S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 345/2018, realizat de proiectantul S.C. ATELIER CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Dragoș Petru BOCAN, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 32 din 10.08.2020:

- Regim de construire: maxim D/S+P+4E+Etaj retras
- Funcțiune propusă: locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare.
- Înălțime maximă: Hmax cornișă = 18.00m; Hmax = 22.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POTmax=50%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUTmax=2,4;
- Spații verzi: minim 20% din care 10% la sol și 10% pe terasă -conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 95 din 10.08.2020 și a HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 – Cadastrul Verde”.
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. U02 „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 strada Simion Bărnuțiu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-005663/14.11.2019 și planșei anexă.
- Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol/demisol și la nivelul terenului
- 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 436/02.07.2020.
- Nu se admit împrejurări la limita de proprietate.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, 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 „Construire locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, având ca beneficiar S.C. R&D CLUB S.R.L., identificat prin: CF nr. 402681 (CF vechi 2033), nr. cad. 402681, nr. top. 27288 Timișoara, în suprafață totală de 989 mp, este situat în partea de nord-est a municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de blocuri cu locuințe colective cu S+P+4E, la sud de strada Simion Bărnuțiu arteră principală de circulație cu 4 benzi de circulație, 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 locuințe individuale și servicii cu regim Parter aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată și la vest de teren în proprietate privată – locuințe individuale și comerț cu regim Parter, aliniate la frontul stradal și calcan înspre parcela studiată, cu regim propus de înălțime maxim (D/S+)P+4E+Etaj retras, având ca proprietar pe S.C. R&D CLUB S.R.L. În prezent terenul studiat nu deține 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. U03 - „Plan 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, din strada Simion Bărnuțiu;

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 „Construire locuințe colective, dotări, servicii inclusiv cazare”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, 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 „**Construire locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare**”, str. Simion Bărnuțiu nr. 41, Timișoara, elaborat de proiectant **S.C. ATELIER CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. **Dragoș Petru BOCAN**, proiect nr. **345/2018**, la cererea beneficiarului **S.C. R&D CLUB S.R.L.**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pentru ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Steluta URSU