



UR2021-001882/19.02.2020

## RAPORT DE SPECIALITATE

### **privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2021-001882/19.02.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”**DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII**”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone mixte ce va cuprinde locuințe colective, servicii, comerț și birouri, asigurarea parcarilor pe terenurile deținute de proprietar conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse, echiparea cu utilități.

#### **Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2021-001882/19.02.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT-REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII**”, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 12/28.03.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 3/11.02.2021, Avizul C.J. Timis nr. 32/02.06.2020, precum și de Avizele Direcției pentru Cultura Timis nr. 310/Z/04.12.2019, 311/U/04.12.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 560/25.02.2019 prelungit, precum și Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 21/29.01.2021 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

*Documentația Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT-REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara, beneficiar S.C. CEDAR INVEST S.R.L., proiectant S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnatura – arhitect Radu D. RADOSLAV- – D E F6 G5, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna noiembrie 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, pe perioada căreia nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție, iar documentația disponibilă la Direcția de Urbanism, nu a fost consultată de nici o persoană interesată. La întâlnirea cu proiectantul SC SUBCONTROL SRL, din data de 27.11.2019, s-au prezentat 4 (patru) persoane interesate care au făcut obiecții cu privire la această investiție.*

*La toate aceste sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ „Dezvoltare proiect imobiliar mixt- rezidential, birouri, servicii”, Splaiul N. Titulescu nr.5, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2020-000060/13.01.2020.*

*Conform acestor răspunsuri, accesul de pe str. Seiller este obligatoriu datorită normativelor care impun minim două accesuri. Referitor la înălțimea clădirilor pe str. A. Seiller, se reduce regimul de înălțime de la 2S+P+Mez+3E la 2S+P+3E. Referitor la studiul înainte și ulterior construirii garajelor subterane și evaluarea clădirilor existente pe str. Seiller, proiectantul*



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

*raspunde ca se vor realiza expertize tehnice asupra cladirilor de pe str. A. Seiller si va monitoriza comportarea cladirilor pe perioada executiei lucrarilor de infrastructura. Expertizele, cat si eventualele reparatii necesare se vor realiza prin grija beneficiarului SC CEDAR INVEST SRL.*

*In data de 12.01.20, vecinii raspund printr-o adresa trimisa pe e-mail la [monica.mitrofan@primariatm.ro](mailto:monica.mitrofan@primariatm.ro), cat si la adresa de e-mail a proiectantului si a beneficiarului, prin care raspund la adresa proiectantului din data de 13.01.2020 si aduc la cunostinta ca nu accepta accesul parcarii in subteran de pe str. Seiller si solicita mutarea lui pe str. N. Titulescu. De asemenea precizeaza ca regimul de inaltime propus de proiectant pe str. Seiller este de doua ori mai inalt decat cel al cladirilor existente. Referitor la expertizele tehnice, solicita un contract notarial intre vecini si beneficiarul lucrarii. De asemenea se cer clarificari cu privire la planificarea infrastructurii pentru utilitati.*

*In data de 10.02.2020, proiectantul raspunde printr-un e-mail trimis atat vecinului, cat si inspectoarei de zona [monica.mitrofan@primariatm.ro](mailto:monica.mitrofan@primariatm.ro), cu urmatoarele clarificari: accesul in subteran de pe str. N. Titulescu nu este realizabil, datorita proiectului noului pod peste Bega, care va crea o diferenta de nivel de 2m, facand astfel imposibil realizarea unui access auto de pe aceasta latura a terenului. Solutia acceselor inspre si dinspre obiectiv a fost stabilita in baza avizului DT2019 - nr.005321/17.10.2019, eliberat de catre Comisia de Circulatie a Municipiului Timisoara. Referitor la regimul de inaltime, proiectantul face urmatoarele precizari: Cele doua fronturi ale strazii Seiller sunt tratate diferit in toate planurile urbanistice aflate in vigoare sau un curs de avizare (PUG 1998, PUG 2012 aflat in curs de avizare, PUZ Maluri Bega, Lista Monumentelor Istorice). Beneficiarul a decis sa scada inaltimea corpului de cladiri de locuinte la strada Seiller la 14m, urmand ca acesta sa creasca in trepte spre interiorul parcelei la max. 23m. Mentioneaza ca cei 14m ai corpurilor dinspre A. Seiller sunt raportati la volumetria corpului administrativ al fabricii de palarii (monument protejat), care are o inaltime de 12,8m la timpanul dinspre str. Seiller si coama la 15,77m.*

*Proiectantul specifica de asemenea retragerea propusa fata de cladirile existente pe str. Seiller, distanta intre 21m si 43m, respectand astfel toate normele si regulamentele in vigoare si anexeaza in acest sens sectiuni prin diferitele cladiri de pe str. A. Seiller.*

*Referitor la expertizele tehnice, beneficiarul este de acord cu implementarea unui sistem de monitorizare a cladirilor invecinate pe parcursul executiei, prin montarea de martori de tasare si martori pentru monitorizarea eventualelor fisuri existente, in baza unui proiect tehnic ce se va realiza la faza de autorizare a lucrarilor de constructii, cu respectarea tuturor normativelor si legislatiei in vigoare. Referitor la planificarea utilitatilor, proiectantul specifica ca, conform avizelor obtinute de la Aquatim si Apele Romane, alimentarea cu apa si racordul la canalizarea menajera se vor realiza de la sistemul centralizat al Municipiului Timisoara, din retelele existente in zona prin extinderea retelei si printr-un bransament, dimensionat corespunzator, conform cu solutia tehnica eliberata de catre AQUATIM in urma unei documentatii tehnice avizate la faza de Autorizatie de Construire.*



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

*In data de 26.02.20, prin adresa inregistrata cu nr. UR2020-003577/26.02.2020, vecinii solicita organizarea unei dezbateri publice.*

*In data de 10.03.20, la initiativa primariei, se organizeaza o discutie la care participa vecinii, proiectantul, arhitectul sef, primarul si reprezentantii directiei tehnice, unde se discuta din nou atat regimul de inaltime pe str. Seiller, cat si accesul auto din aceasta strada. Vecinii solicita modificarea avizului Comisiei de Circulatie, prin crearea unui acces suplimentar din str. Jiul, accesul in subsol din str. Seiller sa fie folosit doar pentru intrare, nu si pentru iesire si sa se creeze un sens unic partial pe str. Seiller.*

*In data de 11.05.20, proiectantul trimite pe e-mail vecinului, cat si primariei, noul aviz al comisiei de circulatie, DT2020-00562/16.04.2020, prin care se avizeaza urmatoarele modificari: realizarea accesul din str. Jiul, evitand astfel ca masinile care vin din directia C. Circumvalatiunii si Bd. Republicii/Centru sa mai intre pe str. A. Seiller; Subsolul din str. A. Seiller va avea doar intrare, nu si iesire, iesirile se vor face exclusiv in strada privata nou propusa pe terenul beneficiarului*

*Nu se modifica sensul unic partial pe str. Seiller, proiectantul argumentand ca ar crea probleme celor care intra de pe Bd. Republicii.*

*In data de 18.05.20, vecinul, prin avocat, trimite un e-mail in care constata ca avizul Comisiei de Circulatie nu a fost modificat conform solicitarilor si cere din nou organizarea unei dezbateri publice.*

*In data de 27.05.2020, are loc o noua intalnire in cadrul primariei, la care participa vecinul, asistat de avocat, proiectantul, arhitectul sef, primarul si reprezentantii directiei tehnice unde se reiau discutiile despre acces si regimul de inaltime. Proiectantul se declara de acord sa modifice din nou Avizul Comisiei de Circulatie, urmand ca vecinul sa informeze primaria daca mai doreste sau nu organizarea dezbaterii publice.*

*In data de 11.06.20, proiectantul solicita prin e-mail vecinului un raspuns referitor la necesitatea organizarii dezbaterii publice.*

*In data de 17.06.20, vecina, trimite o comunicare prin avocat prin care se solicita pozitia directiei de urbanism referitor la urmatoarele puncte :*

- Stabilirea unui regim de circulatie auto pe str. A. Seiller si asigurarea de accese auto in parcarile interioare care sa nu creeze disconfort excesiv proprietarilor de pe aceasta strada
- Considera ca regimul de inaltime propus pe str. A. Seiller ( $2S+P+3^E$  inspre str. A. Seiller, adica max.14m, cu crestere inspre interior la  $2S+P+5^E$  si  $2S+P+5^E+Er/M$ , adica max.



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

23m) incalca drepturile vecinilor de pe str. Seiller si face referire la motivarea Curtii Constitutioanle a Romaniei din Decizia nr. 49/04.02.2020.

- Considera ca, referitor la realizarea unei expertize tehnice de vecinatate, impreuna cu beneficiarul, s-a identificat si agreeat o solutie care raspunde solicitarilor formulate de vecini.

In data de 26.06.20, beneficiarul CEDAR INVEST SRL, prin avocat, trimite un raspuns :

- Referitor regim de circulatie : se mentioneaza ca au fost puse în practică toate aspecte stabilite și că nu se creează niciun disconfort vecinilor de pe strada Seiller Anton pentru motivele invocate
- Referitor la regimul de inaltime : propunerea a fost actualizată în repetate rânduri, ca urmare a diferitelor observații primite- atat din partea vecinilor, cat si a diferiți experți în domeniu. "În acest sens, subliniem că subscrisa a observat întocmai toți parametrii detaliați în certificatul de urbanism emis în scopul PUZ-ului, că am urmărit și respectat pe deplin prevederile legale aplicabile și, nu în ultimul rând, că documentația supusă spre aprobare a fost verificată de autoritățile publice competente și de experți, care au confirmat forma actuală a acesteia"
- mentioneaza că, urmare a observațiilor detaliate anterior, planșa de reglementări (U03-Reglementări urbanistice propuse – Detaliu ) cuprinde:
  - o schemă de regim de înălțime actualizată, în care apar toate treptele de înălțime discutate către str. A. Seiller, cotate (cea de  $H_{max}=14m$ ,  $H_{max}=19m$  și cea de  $H_{max}=23m$ ). Desenul inițial, asupra căroră au fost făcute observațiile, era mai puțin detaliat și defalcat pe toate regimurile de înălțime propuse (de exemplu, zona dinspre Jiul a fost separată de cea dinspre Bd. Republicii, a fost detaliată partea dinspre Seiller incluzând și fâșia de  $H_{max}=19m$ );
  - aceleași date se regăsesc și în desenul principal al planșei de reglementări, cu cote și regimul de înălțime clar notat, astfel:
    - la o retragere de 6m de la limita de proprietate, pe o fâșie de 4m lățime, se află zona de regim maxim de înălțime  $2S+P+3E - H_{max} = 14m$
    - după aceasta, către interiorul parcelei, urmează o fâșie de 6m lățime, cu zona de regim maxim de înălțime  $2S+P+5E - H_{max}=19m$
    - continuând către interiorul parcelei urmează fâșia de 24m cu regim de înălțime maxim de  $2S+P+5E+er/M - H_{max}=23m$
    - mentioneaza ca distanța dintre clădirea de pe Strada Seiller și limitele diferitelor zone de înălțime este mereu mai mare decât înălțimile construcțiilor propuse, astfel:
      - clădirea existentă și limita implantare  $H_{max}=14m$  se află la o distanță de 21m;
      - clădirea existentă și limita implantare  $H_{max}=19m$  se află la o distanță de 25m;
      - clădirea existentă și limita implantare  $H_{max}=23m$  se află la o distanță de 31m.



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

- Beneficiarul combate motivarea Curtii Constitutioanle a Romaniei din Decizia nr. 49/04.02.2020, argumentand ca nu este aplicabila in cazul de fata

- Beneficiarul isi re-confirmă acordul cu privire la implementarea unui sistem de monitorizare a clădirilor învecinate pe parcursul execuției, prin montarea de martori de tasare și martori pentru monitorizarea eventualelor fisuri existente, în baza unui proiect tehnic ce se va realiza în faza de autorizare a lucrărilor de construcții, cu respectarea tuturor normativelor și legislației în vigoare.

In data de 29.07.20 are loc Dezbaterea publica, organizata on-line, in cadrul careia atat vecinul cat si proiectantul isi expun punctele de vedere. Proiectantul mentioneaza ca s-a depus documentatia pentru a schimba din nou avizul de circulatie, conform cerintelor vecinului (sens unic partial pe str. Seiller).

In data de 26.08.2020 proiectantul trimite prin e-mail noul aviz al Comisiei de Circulatie, DT2020-001462/06.08.2020, cu modificarile solicitate de vecin (sens unic partial str. Seiller).

Avand in vedere ca s-au parcurs procedurile prevazute de HCL 183/08.05.2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului „Etapă 2 – etapă elaborării propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la documentatia Plan Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara, beneficiar S.C. CEDAR INVEST S.R.L., proiectant S.C. SUBCONTROL S.R.L., a fost finalizata.

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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația **Plan Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara, beneficiar S.C. CEDAR INVEST S.R.L., proiectant S.C. SUBCONTROL S.R.L., se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „**DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII**”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara

**Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de**





**semnătură R.U.R.: arh. Radu D. Radoslav , proiect nr. 2402.02.1/2019, la cererea beneficiarului S.C CEDAR INVEST S.R.L.**

Terenul reglementat în cadrul documentației **Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara** în suprafață totală de **15.430 mp**, identificat prin: **CF 405438, nr. cad. 405438, Timișoara, având ca proprietar pe S.C. CEDAR INVEST S.R.L.,** se situează în partea centrală a orașului, în intravilan, teritoriul delimitat astfel: la nord de Bd. Republicii, la est de str. Jiul, la vest de str. Anton Seiller, iar la sud de Splaiul Nicolae Titulescu..

Prin prezentul **Plan Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT-REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, 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, cvartalul delimitat la nord de Bd. Republicii, la est de str. Jiul, la vest de str. Anton Seiller, iar la sud de Splaiul Nicolae Titulescu..

**Terenul reglementat în suprafață totală de 15.430mp, este înscris în C.F. 405438, nr. cad. 405438, Timișoara, categoria de folosință: curți-construcții; având ca proprietar pe S.C. CEDAR INVEST S.R.L.**

**Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT-REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, Timișoara,** propune dezvoltarea unei zone mixte ce va cuprinde locuințe colective, servicii, comerț și birouri - rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenul deținut de proprietar conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități.

Accesul auto și pietonal pe terenul reglementat se va asigura conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-001462/06.08.2020 – aviz favorabil pentru modificarea soluției avizate cu DT2020-000562/16.04.2020.**

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela deținută de beneficiar, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație **DT2020-001462/06.08.2020 – aviz favorabil pentru modificarea soluției avizate cu DT2020-000562/16.04.2020.,** 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. 3/11.02.2021 sunt următorii:**

**Se propune crearea a 3 subzone funcționale, având următorii indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:**

**Subzona funcțională M1- Zona mixtă de comerț, servicii și birouri**

**- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri și comerț;**

**P.O.T. maxim = 55%,**

**C.U.T. maxim = 3,5;**

**Regim de înălțime maxim = 2S+P+7E+Er/M;**

**Hmax cornișă= 26.00m;**

**Hmax = 30.00 m;**



**Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite – conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.**

**Subzona functionala M2- Locuire colectiva, servicii, comert si birouri**

**- Funcțiuni predominante propuse: locuinte colective cu functiuni compatibile locuirii-servicii, comert si birouri**

**P.O.T. maxim = 55%,**

**C.U.T. maxim = 3,3;**

**Regim de înălțime maxim pentru cladirile de-a lungul strazii Jiului = 2S+P+6E;**

**Hmax = 26.00 m;**

**Regim de înălțime maxim pentru cladirile de colt intersectie str. Jiul cu Slaiul N. Titulescu = 2S+P+7E;**

**Hmax = 30.00 m;**

**Regim de înălțime maxim pentru cladirile de-a lungul str. Seiller = 2S+P+3E cu crestere progresiva a inaltimei spre centrul cvartalului, pana la 2S+P+5E+Er/M**

**Hmax = 14.00 m – 19m- 23m;**

**Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite– conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.**

**Subzona functionala M3- Zona mixta- servicii, comert si birouri, locuire colectiva**

**- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri, comert, locuire colectiva, spatii verzi amenajate;**

**P.O.T. maxim = 25%,**

**C.U.T. maxim = 2;**

**Regim de înălțime maxim = D+P+1E+M;**

**Hmax = se mentine cota actuala a cladirii existente, conforma avizului nr. 311/U/04.12.19**

**Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite – conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.**

**Spații verzi propuse minim 20% la nivelul terenului reglementat - conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 21 din 29.01.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;**

**In cazul in care limita de implantare a constructiilor sebtetane coincide cu limita de proprietate este obligatoriu acordul vecinilor sau se va retrage constructia conform Codului Civil.**

**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"**

**Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;**

**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;**



Circulații și 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;

**Circulații și accese: accese pietonale și auto se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001462/06.08.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;**

**Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 29/21.01.2021 și de planșele nr. Ed-02 – Reglementări- echipari edilitare si electrice și conform Planului de acțiune asumat;**

**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 și asigurarea tuturor utilităților 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.).

Certificatul de Urbanism nr. 560/25.02.2019 a fost prelungit pana la data de 24.02.2021, valabilitatea sa prelungindu-se totodata, conform L55/15.05.2020, art.4, alin. (5), pe toata perioada starii de alerta, precum si pentru o perioada de 90 de zile de la incetarea acestei stari.

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 „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT-REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**





## PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. CEDAR INVEST S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 2402.02.1/2019, realizat de S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Radu D. Radoslav, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 3/11.02.2021:

Se propune crearea a 3 subzone functionale, avand urmatoorii indicatori urbanistici maximali propuși pe terenul beneficiarului:

**Subzona functionala M1- Zona mixta de comert, servicii si birouri**

- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri si comert;

P.O.T. maxim = 55%,

C.U.T. maxim = 3,5;

Regim de înălțime maxim =  $2S+P+7E+Er/M$ ;

Hmax cornisa= 26.00m;

Hmax = 30.00 m;

Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite– conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.

**Subzona functionala M2- Locuire colectiva, servicii, comert si birouri**

- Funcțiuni predominante propuse: locuinte colective cu functiuni compatibile locuirii-servicii, comert si birouri

P.O.T. maxim = 55%,

C.U.T. maxim = 3,3;

Regim de înălțime maxim pentru cladirile de-a lungul strazii Jiului =  $2S+P+6E$ ;

Hmax = 26.00 m;

Regim de înălțime maxim pentru cladirile de colt intersectie str. Jiul cu Slaiul N. Titulescu =  $2S+P+7E$ ;

Hmax = 30.00 m;

Regim de înălțime maxim pentru cladirile de-a lungul str. Seiller =  $2S+P+3E$  cu crestere progresiva a inaltimei spre centrul cvartalului, pana la  $2S+P+5E+Er/M$

Hmax = 14.00 m – 19m- 23m

Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite– conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.

**Subzona functionala M3- Zona mixta- servicii, comert si birouri, locuire colectiva**

- Funcțiuni predominante propuse: servicii, birouri, comert, locuire colectiva, spatii verzi amenajate;

P.O.T. maxim = 25%,

C.U.T. maxim = 2;



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

**Regim de înălțime maxim = D+P+1E+M;**

**Hmax = se mentine cota actuala a cladirii existente, conform avizului nr. 311/U/04.12.19**

**Retragerea zonei de implantare a cladirii fata de limite– conform planșei de Reglementări urbanistice propuse U03.**

**Spații verzi propuse minim 20% la nivelul terenului reglementat - conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 21 din 29.01.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, suprafață care va fi amenajată și întreținută și conform documentației de PUZ supusă analizării;**

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

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;

Circulații și 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;

**Circulații și accese: se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001462/06.08.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;**

**Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 29/21.01.2021 și de planșele nr. 01-Ed - Reglementări echipare edilitară lucrări hidroedilitare (apă-canalizare) și nr. Ed-02 – Reglementări- echipari edilitare si electrice și conform Planului de acțiune asumat;**

**3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

**Terenul reglementat în suprafață totală de 15.430 mp, este înscris în C.F. 405438, cad 405438 Timișoara, categoria de folosinta: curti constructii, având ca proprietar pe S.C. CEDAR INVEST S.R.L.**

**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 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 **„DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”**, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, CF405438, 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 „DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT- REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII”**, Splaiul Nicolae Titulescu nr. 5, CF405438, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. SUBCONTROL S.R.L., proiect nr. 2402.02.1/2019 la cererea beneficiarului S.C. CEDAR INVEST S.R.L., pentru a fi supus analizării în plenul consiliului local.

p. ARHITECT SEF,  
Monica Mitrofan

CONSILIER  
Steluta URSU