



Nr. UR2020-0012935/23.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-012935/23.11.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone cu locuințe colective și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim S+P+11E+Er, nivelul retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras)), având zona de implantare a construcției conf. planșa nr.04- “Reglementări urbanistice”.

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. UR2020-012935/10.11.2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 05/14.02.2019, punctul de vedere al CTATU cu privire la PUZ-“Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str.Gheorghe Lazar nr.17 din data de 12.12.2019, Avizul Arhitectului Șef nr. 40/29.10.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4481/13.11.2018 prelungit până la 12.11.2020, Certificatului de Urbanism nr. 3827/23.10.2020 și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 81/23.06.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

*Documentația Plan Urbanistic de Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara, beneficiar SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA, proiectant SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Doru I.FOLEA – D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna martie 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 HCL 183/2017; în perioada 06.03.2020 – 30.03.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție.*



Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-003898/24.04.2020, 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 UR2020-012935/10.11.2020, 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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara, este elaborat de proiectant SC 5U STAMP SRL, **specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh.Doru I.FOLEA– D,E**, proiect nr. **16-LAZ-19**, la cererea beneficiarului **SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”**, str.Gheorghe Lazar nr. 17, 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: la nord-vest de str. George Ardelean, la nord-est de str.Gheorghe Lazar, la sud-est și la sud-vest de incinta supermarket BILLA, la nord-vest de str.str. JohannSebastian Bach, la nord-est de str.Gheorghe Lazar, sud-est str.Circumvalatiunii și la sud-vest de str.Gheorghe Cucu.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str.Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona centrală a orașului, str.Gheorghe Lazar nr.17, delimitat la nord-est de str.Gheorghe Lazar, la sud-est și la sud-vest de incinta supermarket BILLA și face parte conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 - UTR 14 - zona unităților industriale existente, parțial zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim și POT maxim conform HG nr. 525/1996.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2031 mp, teren neîmprejmuit cu construcție sediul SC ‘‘UNTIM’’P+1E, nr.niveluri :2, Sconstruita la sol:382mp, înscrisă în CF nr. 403060 Timișoara nr. cad.403060 (Nr.CF vechi:109160, nr. Topographic:26071/2/2), are ca proprietar SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA SA. Terenul reglementat este ocupat în prezent de o construcție în regim P+1E, ce urmează a se desființa.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ”**, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara, se propune realizarea unei zone destinată locuințelor colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+11E+Er(nivelul retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a



nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 40/29.10.2020 sunt următorii:

Locuinte Colective si Functiuni complementare :

P.O.T.max.=40%

C.U.T. max.=3,3

Regim de inaltime:

- **maxim:** $S+P+11E+Er$ (nivelul retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Inaltime maxima: $H_{max}=45m/C.T.S.$

- Retrageri:

-fata de limita de nord-est: fata de str.Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent:de 16,60m;

-fata de limita de sud-est se va respecta retragerea minima de 5 m;

-fata de limita de sud-vest se va respecta retragerea minima de 5m;

-fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de 10m.

Constructia se va amplasa in interiorul zonei de implantare conf.plansa NR.04,"REGLEMENTARI URBANISTICE".

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

- Spatii verzi amenajate minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 81/23.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- 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, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- 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: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.WW2020-000913/30.04.2020 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. 682/21.09.2020.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform plansei nr. 04 „Reglementări Urbanistice” precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

- Autorizația de construire se va emite doar după: realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism(în cazul în care limita de implantare a construcțiilor se terane coincide cu limita de proprietate este obligatoriu acordul vecinilor sau se va retrage construcția conform Codului Civil și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U (locurile de parcare se vor asigura în proporție de cca.70% la subsol).

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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr. 17, 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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara, având ca beneficiar pe **SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA**, realizat de proiectantul SC 5U STAMP SRL , specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **Arh.Doru I.FOLEA– D,E**, proiect nr. **16-LAZ-19**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 40/29.10.2020:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, conform planșei nr. 04 - „Reglementări urbanistice”

P.O.T.max.=40%



C.U.T. max.=3,3

Regim de inaltime:

- **maxim:** $S+P+11E+Er$ (nivelul retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Inaltime maxima: $H_{max}=45m/C.T.S.$

- Retrageri:

-fata de limita de nord-est: fata de str.Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent: de 16,60m;

-fata de limita de sud-est se va respecta retragerea minima de 5 m;

-fata de limita de sud-vest se va respecta retragerea minima de 5m;

-fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de 10m.

Constructia se va amplasa in interiorul zonei de implantare conf.plansa NR.04,"REGLEMENTARI URBANISTICE".

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

- Spatii verzi amenajate minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 81/23.06.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- 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, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- 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: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.WW2020-000913/30.04.2020 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. 682/21.09.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str.Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2031 mp, teren neimprejmuit cu construcție sediul SC “UNTIM” P+1E, nr.niveluri :2, Sconstruita la sol:382mp, înscrisa în CF nr. 403060 Timișoara nr.



cad.403060 (Nr.CF vechi:109160, nr. Topographic:26071/2/2), are ca proprietar SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA SA. Terenul reglementat este ocupat în prezent de o construcție în regim P+1E, ce urmează a se desființa.

4. Autorizația de construire se va emite doar după: realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism(în cazul în care limita de implantare a construcțiilor seberane coincide cu limita de proprietate este obligatoriu acordul vecinilor sau se va retrage construcția conform Codului Civil și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U (locurile de parcare se vor asigura în proporție de cca.70% la subsol).

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 „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr. 17, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str.Gheorghe Lazar nr.17, Timișoara, elaborat de proiectantul SC 5U STAMP SRL, **specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh.Doru I.FOLEA– D,E**, proiect nr. **16-LAZ-19**, la cererea beneficiarului **SC AGIL GROUP SRL TIMISOARA**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

p. Arhitect Șef,
Monica Mitrofan

Consilier,
Edith Sabău