



UR2020-014395, UR2021-001912/25.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME
P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-014395, UR2021-001912/25.02.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara**, prin care se propune realizarea unei zone cu activitati economice - cu spatii comerciale si birouri, în regim de inaltime maxim P+1E.

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. UR2020-014395/18.12.2020, completată cu nr. UR2021-001912/19.02.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara**;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 66/12.12.2019, Avizul Arhitectului Sef nr. 42/19.11.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3381/08.10.2019 cu termen de valabilitate prelungit pana la data de 07.10.2021 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 134/03.11.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, beneficiari S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L., proiectant de specialitate SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Urb. Carmen Iuliana FALNITA, 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. UR2020-005566/21.07.2020;

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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, 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 **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”**, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”**, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, este elaborat de proiectant **SC ARHITECTIM SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Urb. Carmen Iuliana FALNITA, proiect nr. **04/2019**, la cererea beneficiarilor **S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”**, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin PUZ: teritoriul cuprins între strada Armoniei la nord, strada Marginii la vest, strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV de Circulație) la sud si est.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”**, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, in suprafata totala de 6.525mp, avand ca proprietari: S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L., in scris in: CF 448778 (CF vechi 419970), cad 448778 (nr. top 2110/2/3/a/1), CF 448782 (CF vechi 442446) cad 448782 (nr top 2109/2/1/2), CF 448783 (CF vechi 441918) cad 448783 (nr. top 2110/2/3/a/2), CF 448696 (CF vechi 441919), cad 448696 (nr top 2110/2/3/a/3), categoria de folosinta „alte” si „arabil”, este situat în partea de nord a Municipiului Timisoara, fiind cuprins între strada Armoniei la nord, strada Marginii la vest, strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV de Circulație) la sud si est.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”**, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, se propune realizarea unei zone cu activitati economice - cu spatii comerciale si birouri, in regim de inaltime maxim P+1E.

Acesele auto si pietonale pe terenul reglementat, se vor realiza atat din strada Marginii (etapa 1), cat si din strada Gr. Alexandrescu - Inelul IV de Circulație (etapa 2), in conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000710/14.05.2020.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 42/19.11.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiuni propuse: servicii - comert, birouri;
- H max. Cornisa = 10.00 m; H max. = 12.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=50%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.0;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 134 din 03.11.2020;



- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei de „Reglementări urbanistice” nr. 03, respectând retragerile impuse: 10.00 m fata de aliniament (limita de proprietate sud-estica fata de viitorul inel IV), retragerea fata de strada Marginii a fost stabilita la limita zonei de protectie fata de LEA de 20Kw si anume la 12.00 fata de axul stalpilor. Retragera fata de limitele laterale este de minim 4.00 m sau h/2 din inaltimea maxim la cornisa;

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;

- Accese: accesul auto și pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000710/14.05.2020;

- Parcaje: 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. 789/21.10.2020.

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 tuturor utilitatilor necesare investitiei în conformitate cu Planul de actiune asumat. 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 documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, 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 si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, având ca beneficiari S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L., întocmit conform proiectului nr. **04/2019**, realizat de **proiectantul SC ARHITECTIM SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Urb. Carmen Iuliana FALNITA, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire, și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 42/19.11.2020:

- Regim de construire: maxim P+1E;
- Funcțiuni propuse: servicii - comert, birouri;
- H max. Cornisa = 10.00 m; H max. = 12.00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=50%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=1.0;
- Spații verzi: minim 20% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 134 din 03.11.2020;

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor conform planșei de „Reglementări urbanistice” nr. 03, respectând retragerile impuse: 10.00 m fata de aliniament (limita de proprietate sud-estica fata de viitorul inel IV), retragerea fata de strada Marginii a fost stabilita la limita zonei de protectie fata de LEA de 20Kw si anume la 12.00 fata de axul stalpilor. Retragera fata de limitele laterale este de minim 4.00 m sau h/2 din inaltimea maxim la cornisa;

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;

- Accese: accesul auto și pietonal se vor realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000710/14.05.2020;

- Parcaje: 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 789/ 21.10.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal “ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, 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 „ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, în suprafața totală de 6.525mp, având ca proprietari: S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L., este înscris în:



CF 448778 (CF vechi 419970), cad 448778 (nr. top 2110/2/3/a/1), CF 448782 (CF vechi 442446) cad 448782 (nr top 2109/2/1/2), CF 448783 (CF vechi 441918) cad 448783 (nr. top 2110/2/3/a/2), CF 448696 (CF vechi 441919), cad 448696 (nr top 2110/2/3/a/3), categoria de folosinta „alte” si „arabil”, fiind proprietatea S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM 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 asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

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 “ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, 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 “ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E”, strada Marginii, CF 448778, 448782, 448783, 448696, Timișoara, elaborat de proiectant SC ARHITECTIM SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Urb. Carmen Iuliana FALNITA, proiect nr. 04/2019, la cererea beneficiarilor S.C. DRASORAL DAS S.R.L., S.C. LUCIEN EST S.R.L., S.C. PATROM S.R.L, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Steluta URSU