



UR2021-005056/14.04.2021

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2021-005056/14.04.2021 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe colective și SAD la parter - rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2021-003056/19.03.2021 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 33/30.07.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 1/21.01.2021;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 958/12.03.2020, cu termen de valabilitate prelungit până în 12.03.2022, precum și Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 10/18.01.2021 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, beneficiar S.C. BANTEX S.A., proiectant general S.C. LEVANT PROJECT S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. CARMEN IULIANA R. FALNIȚĂ – BCC1DD3DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna octombrie 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. UR2020-011476/16.11.2020;*

*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 și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, 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 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”**, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara;

Planul Urbanistic de Zonal **„Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”**, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, este elaborat de proiectant general S.C. LEVANT PROJECT S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - Urb. Carmen Iuliana FALNITA, proiect nr. 55/2019, la cererea beneficiarului S.C. BANTEX S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”**, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul studiat se situează în partea de nord a orașului, în intravilan, la est de str. Sever Bocu, teritoriul este delimitat astfel:

- Nord: teren privat – alimentație publică-restaurant;
- Sud: str. Aleea Arcasilor;
- Est: teren privat – locuinte colective;
- Vest: str. Calea Sever Bocu

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ **„Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er și SAD la parter”**, CF nr. 409312, Timișoara, situat în zona străzii Calea Sever Bocu, are o suprafață de 790 mp, este identificat prin extras CF nr. 409312, nr. cad. 409312 – teren intravilan, folosință actuală – curți construcții, teren parțial împrejmuit cu gard de beton, fiind proprietatea SC BANTEX SRL.

Conform PUZ “Ion Ionescu de la Brad” aprobat prin HCL 186/2003 – terenul se afla într-o zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existentă, POT max=40%, regim de înălțime P+2, spațiu verde conform HCL nr. 62/2012.

Terenul reglementat, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă cu interdicție de construire sau zonă protejată.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”**, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, se propune realizarea unei zone rezidențiale - cu spatii cu alta destinație la parter, în regim de înălțime maxim S+P+3E+Er/M.

Acestele auto si pietonale pe terenul reglementat, se vor realiza din Aleea Arcasilor, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001753/24.09.2020.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiar, cu respectarea legislației în vigoare.



Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul Unic pentru rețele existente nr. 819/03.11.2020 și conform Planului de Acțiune asumat.

**Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 1/21.01.2021 sunt următorii:**

**Funcțiuni propuse: Locuințe și funcțiuni complementare la parter;**

**P.O.T. maxim = 40%,**

**C.U.T. maxim = 1,8;**

**Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er/M;**

**Hmax cornisa= 18.00m;**

**Hmax = 16.00 m;**

**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice 03-A**

**Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de încadrare nr. 10/18.01.2021. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.**

**- 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.**

**- Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001753/24.09.2020 și planșa anexă la aviz, necesarul de parcaje minimum va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

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. A .07 - „Proprietate asupra terenurilor” 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.).

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<sup>^</sup>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 „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.**

### **PROPUNEM:**

**1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal Planul Urbanistic de Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara, avand ca beneficiar S.C. BANTEX S.R.L, este elaborat de proiectant general S.C. LEVANT PROJECT S.R.L, proiect nr. 55/2019, 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:**

**Funcțiuni propuse: Locuințe și funcțiuni complementare la parter;**

**P.O.T. maxim = 40%,**

**C.U.T. maxim = 1.8;**

**Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er/M;**

**Hmax cornisa= 18.00m;**

**Hmax = 16.00 m;**

**Retrageri – conform planșei de Reglementări urbanistice 03-A**

**Suprafața de spații verzi a fost avizată de Agenția pentru Protecția Mediului Timiș – Decizia etapei de încadrare nr. 10/18.01.2021. Suprafața de spații verzi va fi amenajată și întreținută.**

**- 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.**

**- Circulații și accese:** accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001753/24.09.2020 și planșa anexă la aviz, necesarul de parcaje minimum 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 Unic pentru rețele existente nr. 819/03.11.2020 și conform Planului de Acțiune asumat.

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter”, Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, 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 PUZ „**Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter**”, **Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara**, situat în zona străzii Calea Sever Bocu, având suprafața de 790 mp, este identificat prin extras CF nr. 409312, nr. cad. 409312 – teren intravilan, folosință actuală – curți construcții, teren parțial împrejmuit cu gard de beton, fiind proprietatea **S.C. BANTEX 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<sup>1</sup>) 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 în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter**”, **Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara** și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er si SAD la parter**”, **Calea Sever Bocu nr. 68, CF nr. 409312, Timișoara**, elaborat de proiectantgeneral **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**, proiect nr. 55/2019, la cererea beneficiarului **S.C. BANTEX S.R.L.**, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

pt. ARHITECT SEF  
MONICA MITROFAN

CONSILIER  
Steluta URSU