



UR2022-002885/17.08.2022

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-002885/17.08.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone mixte de locuire colectivă, servicii, birouri, comerț și turism (hotel, apartotel), pe o suprafață de 8.977 mp, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;

#### 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. **UR2022-002885/30.05.2022** completată cu **UR2022-003749/11.07.2022**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 53/03.10.2019** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 23/01.07.2022**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4323/31.10.2018** prelungit până la **30.10.2020**, respectiv **Certificatul de Urbanism nr. 3763/22.10.2020** prelungit până la **06.06.2023** cu **menținerea valabilității** conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 128/23.10.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

**Documentația Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, inițiator S.C. Klass Residence Invest S.R.L., proiectant S.C. Studio Unu de Arhitectură S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Alideia Catinca T. Suci, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 15.10.2020 - 08.11.2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 15.10.2020. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.**

**Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului nr. UR2020-011550/19.11.2020.**

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu modificările și completările ulterioare”, documentația **Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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;



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

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației **Plan Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701.

Planul Urbanistic Zonal **„Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, este elaborat de proiectant **S.C. Studio Unu de Arhitectură S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Alideia Catinca T. Suciu**, proiect nr. **13/2019**, la cererea inițiatorilor **S.C. Klass Residence Invest S.R.L.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUZ aprobat prin HCL 27/2010 - Malurile Canalului Bega - Zona B. Zona de locuit atractiva, subzonele B III, B IV, Subzona B III - III.6 Zona de servicii pe malul sudic (Autogara): Zona de servicii, alimentare publică (bistro, cafea sau restaurant cu orientarea spre Bega), agrement, zona rezidențială  $POT_{max} = 30\%$ ,  $CUT_{max} = 1,1$ ; Teren parțial afectat de zona de protecție a monumentelor istorice.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, în suprafață totală de **8.977 mp**, proprietari fiind **S.C. Klass Residence Invest S.R.L.**, este situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, face parte din U.T.R. 49 (Cartier istoric Iosefin) conform PUG în vigoare și intră sub incidența PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA" aprobat prin HCL 27/2010. Vecinătățile sunt: **la nord** Canalul Bega/Splaiul Tudor Vladimirescu -profil 79m (împreună cu Splaiul Titulescu și canalul Bega), **la sud** construcții-locuințe, proprietăți private, **la est** Str. Iancu Văcărescu - profil 37m, **la vest** B-dul Iuliu Maniu -profil 38m -profil 45m / Podul Muncii.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism”**, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone mixte de locuire colectivă, servicii, birouri, comerț și turism (hotel, apartament), pe o suprafață de **8.977 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-001597/20.08.2020** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **23/01.07.2022** sunt următorii:

- $POT_{max} = 50\%$ ;
- $CUT_{max} = 3.2$ ;
- Regim de înălțime: maxim  $2S+P+6E+Er$ ,  $H_{max} = 36$  m și conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice -



Zonificare” și RLU aferent PUZ

- Retrageri minime față de limitele laterale: Conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare” și RLU aferent PUZ.
- **Spații verzi** minim 25% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 128/23.10.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării alinimentelor 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 domeniul 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. DT2022-001597/20.08.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „Reglementări Echipare Edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 139/10.03.2020.

La eliberarea Autorizațiilor 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.

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.).

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. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

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.

Planul Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, 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 Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, elaborat de proiectant **S.C. Studio Unu de Arhitectură S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură **R.U.R. Alideia Catinca T. Suciu**, proiect nr. **13/2019**, la cererea inițiatorilor **S.C. Klass Residence Invest S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **23/01.07.2022**:

- $POT_{max} = 50\%$ ;
- $CUT_{max} = 3.2$ ;
- Regim de înălțime: maxim 2S+P+6E+Er,  $H_{max} = 36$  m și conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare” și RLU aferent PUZ
- Retrageri minime față de limitele laterale: Conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice - Zonificare” și RLU aferent PUZ.
- **Spații verzi** minim 25% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 128/23.10.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- 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 domeniul 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. DT2022-001597/20.08.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcăările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04 – „Reglementări Echipare Edilitară” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 139/10.03.2020.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, va avea **valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, în suprafață totală de **8.977 mp**, proprietari fiind **S.C. Klass Residence Invest S.R.L.**, este situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, face parte din U.T.R. 49 (Cartier istoric Iosefin) conform PUG în vigoare și intră sub incidența PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA" aprobat prin HCL 27/2010. Vecinătățile sunt: **la nord** Canalul Bega/Splaiul Tudor Vladimirescu -profil 79m (împreună cu Splaiul Titulescu și canalul Bega), **la sud** construcții-locuințe, proprietăți private, **la est** Str. Iancu Văcărescu - profil 37m, **la vest** B-dul Iuliu Maniu -profil 38m -profil 45m / Podul Muncii.



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. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuire colectivă, comerț, servicii și turism**”, Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 29-30, CF nr. 446701, elaborat de proiectant S.C. Studio Unu de Arhitectură S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Alideia Catinca T. Suciu, proiect nr. 13/2019, la cererea inițiatorilor S.C. Klass Residence Invest S.R.L., pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,  
Gabriel Almăjan



Consilier,  
Răzvan Popescu

