

Nr. UR2023-006415, compl. cu UR2023-000856/21.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-006415/09.02.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, identificat prin C.F. 430277, Timișoara, prin care se propune schimbarea destinației terenului din zonă depozitare, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobare documentație de urbanism, conform Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit cu HCL nr. 619/2018 . în zona mixtă: comerț, birouri și locuire colectivă,

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. UR2022-006415 din 08.12.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2120/20.07.2022 și Certificatului de Urbanism nr. 1798/11.05.2020 prelungit, respectiv prevederile Avizului Agenției pentru Protecția Mediului Timiș 4/15.09.2021;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 31/30.07.2020 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1798/11.05.2020 prelungit), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 33/07.09.2022;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara, beneficiari SC STEA - ROM SRL și SC IGIENA TEHNICA SRL , specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura Eugenia – D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 12.11.2020, 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. 218/08.06.2020; în perioada 12.11.2020 – 08.12.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., programată a se organiza în data de 24.11.2020 , între orele 14.00 – 15.00, organizată online, pe platforma ZOOM a fost o solicitare de participare din partea vecinului SC BEE SPEED SRL. Nu s-au depus în scris observații / sesizări.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-012320/16.12.2020, 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 „Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277,

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435

e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 33/07.09.2022, sunt următorii:

- **POT maxim comert = 50%;**
- **POT max locuire = 40%;**
- **CUT max = 3,00.**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+15E, Hmax = 49,50 m;**
- **Spații verzi minim 20,00% din suprafața totală a parcelei - conform Avizului de mediu nr. 4/15.09.2021 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și de sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare;

Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:

- **Retragere minimă față limita sudică (aliniament): 8.00 m;**
 - **Retragere minimă față limita estică: minim 8,00 m;**
 - **Retragere minimă față limita vestică: variabilă în funcție de regimul de înălțime și poziție, 8,00 metri pentru 2S+P+15E (Hmax 49,50m), 21,00 metri pentru 2S+P+11E (Hmax 37,50m).**
 - **Retragere minimă față de limita nordică: minim 24 m.**
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, mobilier urban, pavilioane, etc.).
 - Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, logii, terase, pergole, copertine, atice, elemente decorative, dar acestea nu pot fi mai late de 1.5 metri cu condiția să se respecte OMS 119/2014.
- Se vor respecta prevederile HCL 289/ 21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii 'Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020
 - 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 servitudine de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. 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 accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000290/04.03.2021 și a planșei anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.
 - Servituți: se vor respecta servituțiile trecute în „Propunerile 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;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 759/09.10.2020.

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.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului 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.).

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[^]) 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 „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, 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 „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara, având ca beneficiari pe SC STEA - ROM SRL și SC IGIENA TEHNICA SRL , realizat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 14.06/177/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 33/07.09.2022:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **locuire colectivă, comerț, servicii, birouri;**

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din zonă depozitare, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobare documentație de urbanism, conform Planului Urbanistic General Timișoara aprobat prin aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit cu HCL nr. 619/2018 . în zona pentru mixtă: comerț, birouri și locuire colectivă.; 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 Avizului Arhitectului Șef cu nr. 33/07.09.2022, sunt următorii:

- **POT maxim comert = 50%;**
- **POT max locuire = 40%;**
- **CUT max = 3,00.**
- **Regim de înălțime maxim: S+P+15E, Hmax = 49,50 m;**
- **Spații verzi minim 20,00% din suprafata totala a parcelei - conform Avizului de mediu nr. 4/15.09.2021 al Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**
- se vor asigura platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale (acestea vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere), în conformitate cu prevederile art. 4 din O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si de sănătate publică privind mediul de viața al populației, cu completările ulterioare;

Se va respecta limita maximă de implantare a clădirilor prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:

- **Retragere minimă față limita sudică (aliniament): 8.00 m;**
- **Retragere minimă față limita estică: minim 8,00 m;**
- **Retragere minimă față limita vestică: variabilă în funcție de regimul de înălțime și poziție, 8,00 metri pentru 2S+P+15E (Hmax 49,50m), 21,00 metri pentru 2S+P+11E (Hmax 37,50m).**
- **Retragere minimă față de limita nordică: minim 24 m.**
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, mobilier urban, pavilioane, etc.).
- Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, logii, terase, pergole, copertine, atice, elemente decorative, dar acestea nu pot fi mai late de 1.5 metri cu condiția să se respecte OMS 119/2014.
- Se vor respecta prevederile HCL 289/ 21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii 'Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020
- 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, P.O.T. și C.U.T. se vor calcula la suprafata 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 accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000290/04.03.2021 și a planșei anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.
- **Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;**
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr.

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

759/09.10.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara, **va avea valabilitate de 5 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, cu suprafață de 7500 mp, înscris în C.F. 430277, nr. cad. 430277 are ca proprietari pe SC STEA - ROM SRL și SC IGIENA TEHNICA SRL.

Terenul reglementat este liber de construcții.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului 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 P.U.Z. și R.L.U. 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 „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, 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 „**Zonă mixtă: comerț, birouri, locuințe**”, bd. Liviu Rebreanu, nr. 171, jud. Timiș, C.F. 430277, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. PILOT TEAM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. MĂRCULESCU Laura Eugenia – D,E, proiect nr. 14.06/177/2018, la cererea beneficiarilor SC STEA - ROM SRL și SC IGIENA TEHNICA SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Gabriel ALMĂJAN



Sef Birou Avizare PUD/PUZ
Monica Mitrofan

