



UR2020-011281/08.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare”,
str. Marginei, nr. 6, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. UR2020-011281/08.10.2020 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, prin care se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare, în regim de inaltime maxim D+P+6E+Penthouse, respectiv regim de inaltime S pentru cladirea independenta cu functiunea de parcaj autoturisme.

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. UR2020-011281/29.09.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 15/05.03.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 30/30.07.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2397/09.07.2019 cu termen de valabilitate prelungit pana la data de 08.07.2021 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 92/28.07.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, beneficiari S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L. proiectant de specialitate SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, 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. UR2020-006440/27.07.2020, si se poate începe circuitul sesizări 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare”, str. Marginei, nr. 6, 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 „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, este elaborat de proiectant SC 5U STAMP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, proiect nr. **15-MAR-19**, la cererea beneficiarilor S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari si terenul delimitat de strada Marginei – la NV, de strada Centura (continuare Grigore Alexandrescu) – la SE si de strada Phoenix (continuare strada Constructorilor) – la NE.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, avand ca beneficiari si proprietari: S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L Timișoara, in scris in CF 448545, cad 448545, este situat în partea de nord a municipiului Timisoara, fiind delimitat la nord-vest de strada Marginei, la sud-vest de teren proprietate privata (strada Marginei, nr. 4), fara fond construit, reglementat prin PUZ Locuinte colective si functiuni complementare aprobat prin HCL nr. 23/2018, la nord-est de parcele proprietate privata, fara fond construit, la sud-est parcele proprietate privata, cu sau fara fond construit – cladire de invatamant in regim P+1E – Scoala Internationala Britanica Timisoara, str. Aurora, nr. 8;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuinte cu functiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare, in regim de inaltime maxim D+P+6E+Penthouse, respectiv regim de inaltime S pentru cladirea independenta cu functiunea de parcaj autoturisme.

Acesele auto si pietonale pe terenul reglementat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000711/28.05.2020, necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000711/28.05.2020.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 30/30.07.2020 sunt următorii:

- Regim de construire: locuinte colective cu functiuni complementare: maxim D+P+6E+Penthouse, respectiv regim de inaltime S pentru cladirea independenta cu functiunea de parcaj autoturisme;
- Funcțiune propusă: locuinte colective si functiuni compatibile locuirii;
- H max. = 32,00 m;
- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=35%;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=2,95;



-Spații verzi: minim 25% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 92 din 28.07.2020;

- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice”, si prevederilor din RLU aferent PUZ „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara; Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării Cod Civil. Zona de implantare a construcțiilor subsol poate fi și în exteriorul zonei de implantare a construcțiilor supratere, poate coincide cu limita de proprietate cu acordul vecinilor sau retrase conform Codului Civil și legislației în vigoare.

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;

- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000711/28.05.2020;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol și demisol;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 89/17.02.2020.

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 acceselor din domeniul public conform planșei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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 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 „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, 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 și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, având ca beneficiari **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. și S.C. SOXY TM S.R.L.**, întocmit conform proiectului nr. 15-MAR-19, realizat de **proiectantul SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 30 din 30.07.2020:

- Regim de construire: locuințe colective cu funcțiuni complementare: maxim D+P+6E+Penthouse, respectiv regim de înălțime S pentru clădirea independentă cu funcțiunea de parcaj autoturisme;

- Funcțiune propusă: locuințe colective și funcțiuni compatibile locuirii;

- Înălțime maximă: - H max. = 32,00 m;

- Procent de ocupare al terenului maxim: POT_{max}=35%;

- Coeficient de utilizare al terenului maxim: CUT_{max}=2,95;

- Spații verzi: minim 25% conform Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 92 din 28.07.2020;

- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și limita posterioară conform planșei nr. 03 - „Reglementări urbanistice”, și prevederilor din RLU aferent PUZ „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara; Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării Cod Civil. Zona de implantare a construcțiilor subsol poate fi și în exteriorul zonei de implantare a construcțiilor supraterane, poate coincide cu limita de proprietate cu acordul vecinilor sau retrase conform Codului Civil și legislației în vigoare.

- 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;

- Accese: accesul auto și pietonal se va realiza conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2020-000711/28.05.2020;

- Parcaje: necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000711/28.05.2020. Locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol/demisol;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 89/17.02.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, 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 „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, înscris în C.F. nr. 448545 (CF vechi 427456, Top vechi 2116), cad 448545, categoria de folosință arabil intravilan, însumând o **suprafață de 14.215mp**, este proprietatea beneficiarilor **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. și S.C. SOXY TM 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 conform planșei nr. 05 - „Proprietatea asupra terenurilor” și 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 „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, 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 „**Ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare**”, str. Marginei, nr. 6, Timișoara, elaborat de proiectant **SC 5U STAMP SRL**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. FOLEA Doru, proiect nr. 15-MAR-19, la cererea beneficiarilor **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. și S.C. SOXY TM S.R.L.**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Pt. ARHITECT ȘEF,
Monica MITROFAN

CONSILIER
Steluta URSU