



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PRIMAR

CCU2024-001499 / 24.04.2024

Semnat Primar	Semnat Secretar general DIRECTIA SECRETARIAT GENERAL	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana		

CERTIFICAT DE URBANISM

NR.

În scopul: elaborare PUZ de restructurare urbană a arealului 1 Iunie, Timișoara

Ca urmare cererii adresate de **DEMEYERE Jan Annie** cu domiciliul în județul Timis, Timisoara, cod poștal , Wolvendreef 26a, telefon/fax +40 758 836 063, e-mail , în calitate de director general al **COBBLESTONE DEVELOPMENT SRL** având CUI 42192610, înregistrată la nr. CCU2024-001499 din 24.04.2024 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timis, Timisoara, cod postal 300125 str. Peneș Curcanul nr. 5 sau identificat prin extras de CF 455859 cad 455859, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 457/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilan. Proprietar SC COBBLESTONE DEVELOPMENT SRL - conform extras CF 455859.

Servituți asupra imobilelor: - ;

Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: teren, categ. de folosinta curti constructii - S=24.128mp si drum (trotuar) - S=98mp, Stotala=24.217mp si constructii 455859-C1, 455859-C2, 455859-C3, 455859-C4, 455859-C5, 455859-C6, 455859-C7, 455859-C8, 455859-C9, 455859-C10, 455859-C11, 455859-C12, 455859-C13, 455859-C14, 455859-C15, 455859-C16, 455859-C17, 455859-C18, 455859-C19, 455859-C20, 455859-C21, 455859-C22, 455859-C23, 455859-C24, 455859-C25, 455859-C26, 455859-C27, 455859-C28, 455859-C29, 455859-C30, 455859-C31, 455859-C32 - conform CF 455859.

Destinație conform **PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă**. Teren posibil afectat de sistematizarea zonei (servitute de utilitate publică).

Teren afectat de zona de protecție a monumentelor istorice. Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 „Malurile Canalului Bega Timișoara” - zona E - subzona E.IX.8.a. - zona de influență a PUZ „Malurile Canalului Bega Timișoara”, zona mixtă de locuințe colective și servicii, parțial zona de protecție a monumentelor istorice. Regim de înălțime maxim P+4E și înălțime maximă la cornișă 15.00 metri (cu accente de P+6E la colțurile cvartalului). Propuneri: clădiri cu front discontinuu spre Canalul Bega, care să permită extinderea zonei verzi de pe mal în interiorul cvartalului. Fațadele înspre Canalul Bega vor fi fațade principale. Terenuri delimitate la sud de Splaiul Peneș Curcanul, la est de Str. Samuil Micu și la nord de B-dul Simion Bărnuțiu. Teren situat în proximitatea canalului Bega.

Zona de impozitare B.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023: **RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă.** Teren posibil afectat de sistematizarea zonei (servitute de utilitate publică). Teren afectat de zona de protecție a monumentelor istorice. Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 „Malurile Canalului Bega Timișoara” - zona E - subzona E.IX.8.a. - zona de influență a PUZ „Malurile Canalului Bega Timișoara”, zona mixtă de locuințe colective și servicii, parțial zona de protecție a monumentelor istorice. Regim de înălțime maxim P+4E și înălțime maximă la cornișă 15.00 metri (cu accente de P+6E la colțurile cvartalului). Propuneri: clădiri cu front discontinuu spre Canalul Bega, care să permită extinderea zonei verzi de pe mal în interiorul cvartalului. Fațadele înspre Canalul Bega vor fi fațade principale. Terenuri delimitate la sud de Splaiul Peneș Curcanul, la est de Str. Samuil Micu și la nord de B-dul Simion Bărnuțiu. Teren situat în proximitatea canalului Bega.

Condiționări primare: Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un P.U.Z. este Unitatea Teritorială de Referință sau cel stabilit prin Avizul de Oportunitate.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o Procedură de restructurare pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă; alte restricții: Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta la elaborarea unui P.U.Z. în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizări admise: Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții: Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar, sală polivalentă, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc. Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

Înălțimea maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 32 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+8+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Spații libere și spații plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

P.O.T. maxim: Pentru parcarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 50%; Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70%; Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: P.O.T. maxim = 75%. Pentru parcarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%.

C.U.T. maxim: Pentru parcarul adiacent principalelor artere de trafic: Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,4; Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8; Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3,2. Pentru parcarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2; Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,4.

Se vor respecta prevederile RLU aferent PUG referitoare la UTR RiM, anexa la prezentul C.U.

Conform art. 47 alin (5) din Legea 350/2001 rep. și act. „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Conform art. 47 alin (2) din Legea 350/2001 rep. și act. „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform Legii 350/2001, Art. 32, alin (4) „Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: [...] b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți”; Conform Legii 350/2001, Art. 49, alin (2) „Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, [...], amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Conform Legii 350/2001 rep. și act., Art. 47. (4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; e) capacitățile de transport admise.

2) Conform Legii nr. 350/2001 rep. și act., se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii Avizului de oportunitate. În vederea obținerii Avizului de oportunitate se va întocmi documentația necesară în conformitate cu Legea nr. 350/2001 actualizată, HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, după parcurgerea în prealabil a Etapei pregătitoare P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului nr. 2701/2010. Documentația va fi însoțită de plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

3) Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Documentația pentru P.U.Z. va fi întocmită în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70. Documentația pentru P.U.Z. se va întocmi conform „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și conform Avizului de oportunitate. Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de oportunitate. Se vor respecta Legea nr. 350/2001 rep. și act., Ordinul nr. 2701/2010, Codul Civil, R.L.U. aferent P.U.G., HG nr. 525/1996, OMS nr. 119/2014, HCL nr. 140/2011 modificată 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”, HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism și întreaga legislație în vigoare.

4) Avize necesare pentru PUZ: aviz Arhitectul-șef, aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Sanitar, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), Aviz Ministerul Apărării Naționale prin Statul Major General, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, Aviz Consiliul Județean Timiș, aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz Apele Române, aviz Administrația Canalului Navigabil Bega, aviz STS (pentru h>15m), Adeverințe cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Valorificare Drepturi de Proprietate UAT (PMT), Compartimentul Administrare Fond Funciar (PMT) și Serviciul Juridic (PMT), studiu geotehnic, studiu de însoțire conf. OMS nr.119/2014 (dacă este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu evidențierea nr. top. drum/drumuri de acces la parcelă și CF drum/drumuri, acorduri/acorduri notariale (dupa caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF (după caz), alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă

este cazul. Drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă. Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat pentru obținerea Avizului de oportunitate și elaborare PUZ în baza Avizului de oportunitate obținut în prealabil.

NOTĂ: CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

- În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Bv. Liviu Rebreanu nr. 18-18A, Timișoara.
- În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
- În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
- În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

- ***După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și / sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.***
- ***În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.***
- ***În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.***

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism (copie);
- b) Dovada Titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism (copie):
- d 1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- ☐ alimentare cu apă
- ☐ gaze naturale
- ☐ canalizare
- ☐ telefonizare
- ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban
- ☐ alte avize/acorduri
-
- d 2. Avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației
- d 3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- d 4. Studii de specialitate (1 exemplar original):
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

*Prezentul certificat de urbanism are **valabilitatea de 24 luni** de la data emiterii.*

Achitat taxa de: 3 665,17 RON, conform chitanței nr. 11176099

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin eliberare online / email.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

***se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism***

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă