



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

PRIMAR

CCU2024-003394 / 23.10.2024

Semnat Primar	Semnat Secretar general DIRECTIA SECRETARIAT GENERAL	Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF
Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ	

CERTIFICAT DE URBANISM

NR.

În scopul: ELABORARE PUZ RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE-ZONA MIXTA – DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT INCLUZAND LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (SERVICII HOTELIERE, BIROURI SI FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR BANCARE, COMERCIALE, MEDICALE , SANATATE SI TURISM), STRADA CIRCUMVALATIUNII NR. 35, CF 446853 si 446854 TIMISOARA

Ca urmare cererii adresate de **Hutopila Anemona** cu domiciliul în județul Timis, Timisoara, cod poștal 317033, Principala 100, telefon/fax 0725353761, e-mail anemona.hutopila@abhdevelopment.ro, în calitate de Imputernicit al **Lazar Investment SA** având CUI RO 50365763, înregistrată la nr. CCU2024-003394 din 23.10.2024 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timis, Timisoara, str. Circumvalatiunii nr. 35 sau identificat prin CF nr. 446853 nr. cad. 446853, CF nr. 446854 nr. cad. 446854, plan cadastral pentru imobilele cu IE 446853, IE 446854, eliberate de O.C.P.I., plan de încadrare în zonă sc. 1:5000 (PMT); Plan de situație sc. 1:000 (PMT), în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr U190TM/01.08.2023, 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: LAZAR INVESTMENT SA, intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 - conform CF nr. 446853, CF nr. 446854, anexate.

Servituți/sarcini asupra imobilului înscris în 446853, anexat: se noteaza Contractul de închiriere, incheiat pe termen nelimitat în fav. BILLA ROMANIA SRL, pozitie transcrisa din CF 433263/Timisoara; se noteaza Contractul de inchiriere incheiat pe o perioada de 10 ani, incepind cu 15.03.2013 în fav. SC REWE (ROMANIA) SRL, pozitie transcrisa din CF 433263/Timisoara; drept de servitute de trecere pietonala si auto in favoarea asupra unei suprafete de 1005 mp in favoarea imobilului inscris in CF 433262 Timisoara, pozitie transcrisa din

CF 433263/Timisoara; se noteaza act aditional nr. 4 la contractul de inchiriere avand incheiere de data certa nr. 32/28.12.2012 de NP VASILACHE CRISTINA MIHAELA prin care este prelungita durata inchirierii cu 5 ani pana la data de 19.03.2028 - Act Administrativ nr. act aditional nr. 4, din 23/02/2023 emis de rewe.

Servituți/sarcini asupra imobilului înscris în 446854, anexat: se noteaza Contractul de închiriere, incheiat pe termen nelimitat în fav. BILLA ROMANIA SRL, pozitie transcrisa din CF 433263/Timisoara; se noteaza Contractul de inchiriere incheiat pe o perioada de 10 ani, incepind cu 15.03.2013 în fav. SC REWE (ROMANIA) SRL, pozitie transcrisa din CF 433263/Timisoara; drept de servitute de trecere pietonala si auto in favoarea asupra unei suprafete de 1005 mp in favoarea imobilului inscris in CF 433262 Timisoara, pozitie transcrisa din CF 433263/Timisoara; Intabulare, drept de UZ , as.244 mp teren pe intreaga durata de existenta a capacitatii energetice, Intabulare, drept de SERVITUTE , de trecere subterana si aeriana as. 244 mp teren, pe intreaga durata de existenta a capacitatii energetice, Intabulare, drept de SERVITUTE , de trecere cu piciorul si/sau cu autovehicule, as.244 mp teren, pe intreaga durata de existenta a capacitatii energetice în fav. E-DISTRIBUTIE BANAT SA.

Imobilele înscrise în extrasul 446853, 446854, anexate, nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: teren intravilan, neimprejmuit, partial imprejmuit cu gard plasa, S(total) = 18.486 mp, categoria de folosință curți construcții, cu construcție C1 înscrisă în CF nr. 446853 - C1, S construita la sol 3.908 mp, SUPERMARKET BILLA, CONSTRUCTIE COMPUSA DIN SP+P+1EP CONSTRUCTIE CU STRUCTURA METALICA, conform CF nr. 446853, anexat.

Folosința actuală: teren intravilan, neimprejmuit, S(total) = 244 mp, categoria de folosință curți construcții.

Destinație conform PUG: UTR RiM _C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă.

Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca

Zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC

1) Conform PUG aprobat prin HCL457/2023 - UTR RiM _C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă.

Conform RLU aferent PUG pentru UTR RiM _C

Cap. A. Caracterul zonei: Caracterul propus - În conformitate cu contractul de restructurare/planul de acțiune; Art. 1 Condiționări primare: (1) Prin P.U.G. teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la schimbarea destinației, intervențiile în aceste zone se vor conforma R.L.U. aferent U.T.R. Ei; (2) 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; (3) 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.

Utilizari admise/ cu condiții/ interzise conform cap. B. Utilizarea funcțională conform RLU aferent PUG pentru UTR RiM_C.

Înălțime maximă admisă: Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 70 m, respectiv un regim de înălțime de (1-4S)+P+19; 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.

POT maxim:

Pentru parcellarul adiacent principalelor artere de trafic: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim =60%; 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 parcellarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 40%; pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%.

CUT maxim:

Pentru parcellarul adiacent principalelor artere de trafic: pentru parcelele comune - C.U.T. maxim = 3,0; pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 3,3; pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 4,5;

Pentru parcellarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație: pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 2,0; pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2,4.

Se vor respecta prevederile RLU aferent PUG referitor la UTR RIM_C și Anexa 1 „Clasificare a utilizărilor admise după categorii de funcțiuni”, anexe la prezentul C.U..

Conform HG nr. 525/1996, art. Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: „(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie”.

Conform HG nr. 525/1996, art. 25: „Accese carosabile. (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (...)”.

Conform art. 32 din Legea 350/2001 rep. și act. alin (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 servitute; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; e) capacitățile de transport admise, respectiv alin (5) lit. a) „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”.

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: avizul Arhitectului-șef, aviz Unic (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu energie termică, gaze naturale, telefonizare, transport urban), aviz Direcția de Sănătate Publică Timiș, aviz Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, aviz Protecția Civilă, aviz Pompieri, aviz de Principiu Mediu Urban (PMT), aviz Comisia de Circulație (PMT), aviz Poliția Rutieră Timiș, aviz STS (dacă este cazul pentru $h > 15$ m), aviz Statul Major, aviz ministerul Turismului (pentru servicii cazare), aviz AACR (conform Ordin nr. 735 din 9 iunie 2015 actualizat), studiu geotehnic, studiu de însoțire conf. OMS nr.119/2014 (dacă este cazul), plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate, acorduri/acorduri notariale (după caz) cu referire la înscrieri privitoare la proprietate, respectiv înscrieri privitoare la sarcini conform CF, 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, după parcurgerea procedurii de negociere și

încheierea Contractului de restructurare , conform prevederilor Cap. A, art. 1.din RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 pentru UTR RiM_C.

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 ÎNȘOȚITĂ 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 36 luni** de la data emiterii.*

Achitat taxa de: 107,00 RON, conform chitanței nr. 2204357

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