



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000512

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-024767/13.08.2024, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, prin care se propune realizarea a 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E;

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 Packstrap Cloud SRL, înregistrată cu nr. UR2024-001935/11.07.2024, completată cu nr. UR2024-002054/23.07.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 404837, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2147/18.08.2021 prelungit până la 17.08.2024, Deciziei de încadrare nr. 192/07.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 37/06.10.2022, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 31/31.05.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, inițiator Packstrap Cloud SRL, proiectant Studio Draftcloud S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia E. Mărculescu - pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.08.2023, 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 28.08.2023 - 21.09.2023, de informare și consultare a populației, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul Studio Draftcloud S.R.L., care a fost organizată în data de 07.09.2023, de la 12,00 la 13,00, prin platforma online Microsoft Team, nu a participat nicio persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-003174/04.10.2023, și se poate începe circuitul legal de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și 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 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, este elaborat de proiectant Studio Draftcloud S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia E. Mărculescu - pentru categoria DE, proiect nr. 04/2021, la cererea inițiatorului Packstrap Cloud SRL, conform Declarației notariale nr. 3961/02.08.2024, proprietar fiind VLADU EMILIAN - SORIN.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și Cvartal 22 conform HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord.

Terenul reglementat în suprafață totală de 846 mp, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord a municipiului Timișoara, Str. Diogene Bihoi, F.N., identificat prin: CF nr. 433175 nr. cad. 433175, delimitat la nord-vest de proprietate privată (teren); la nord-est de proprietate privată (teren); la sud-est de strada Diogene Bihoi; la sud-vest de proprietate privată (teren), este proprietatea lui VLADU EMILIAN – SORIN, inițiator fiind Packstrap Cloud SRL, conform Declarației notariale nr. 3961/02.08.2024 .

În prezent, terenul înscris în CF nr. 433175 este liber de construcții.

Destinație conform PUZ aprobat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 35/31.01.2012 (valabilitate PUZ conform L 350/2001, art.56 alin.5) - „Locuințe și funcțiuni complementare”, Extravilan Timișoara, Nr. CAD: A 715/1/6/2/1, A 715/1/6/2/2- Zonă de locuințe unifamiliale pentru loturile: 5,6,9-32. Regimul de înălțime de S+P+2E, acces auto, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului POT max de 35% - pentru zona de locuire individuala, coeficientul de utilizare al terenului CUT de 1,00 - pentru zona de locuire individuala, Hmax = 10,00 m - pentru zona de locuire individuala. Spațiu plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic 30% din suprafața lotului. Utilizări permise: locuințe unifamiliale.

Prin Plan Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, se propune realizarea a 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 31/31.05.2024, sunt următorii:

- Funcțiuni predominante = Zonă Locuințe și funcțiuni complementare;
- P.O.T.max = 35 %
- C.U.T.max = 0,70
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax cornișă = 7,00 m
- Hmax = 9,00 m
- Se va respecta distanța minimă de 5,00 m între locurile de parcare și ferestrele spațiilor de locuit (pentru fațadele mai apropiate de 5,00 m față de locurile de parcare, nu se vor amplasa ferestre);



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:
 - **Față de limita de Nord-est** – se va respecta retragerea de minim 2,00 față de limita laterală din dreapta (față de parcela vecină cu funcțiunea de zonă verde propusă prin PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2012)
 - **Față de limita de Sud-est** – se va respecta retragerea de 6,00 m față de aliniamentul la strada Diogene Bihoi;
 - **Față de limita de Sud-vest** – se va respecta retragerea de minim 3,00 m față de limita laterală din dreapta (față de parcela vecină cu construcția de locuire aflată în curs de execuție în regim de P+1E, retrasă cu 3 m față de limita laterală comună, autorizată prin AC nr. 161/08.03.2022);
 - **Față de limita de nord-vest** – se va respecta retragerea de minim 10,00 față de limita posterioară.
- Spații verzi = minim 30% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 192/07.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. 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;
- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din strada Diogene Bihoi, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000945/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 110/26.02.2024.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor față de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

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 domeniu public.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, 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 acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2022-006528/22.12.2022.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Planul Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, realizat de proiectantul Studio Draftcloud S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia E. Mărculescu - pentru categoria DE, proiect nr. 04/2021, la cererea inițiatorului Packstrap Cloud SRL, conform Declarației notariale nr. 3961/02.08.2024, proprietar fiind VLADU EMILIAN - SORIN.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **31/31.05.2024**:

- Funcțiuni predominante = Zonă Locuințe și funcțiuni complementare;
- P.O.T.max = 35 %
- C.U.T.max = 0,70
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax cornișă = 7,00 m
- Hmax = 9,00 m
- Se va respecta distanța minimă de 5,00 m între locurile de parcare și ferestrele spațiilor de locuit (pentru fațadele mai apropiate de 5,00 m față de locurile de parcare, nu se vor amplasa ferestre);
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U04 - „Reglementări urbanistice propuse”, astfel:
 - **Față de limita de Nord-est** – se va respecta retragerea de minim 2,00 față de limita laterală din dreapta (față de parcela vecină cu funcțiunea de zonă verde propusă prin PUZ aprobat prin HCL nr. 35/2012)
 - **Față de limita de Sud-est** – se va respecta retragerea de 6,00 m față de aliniamentul la strada Diogene Bihoi;
 - **Față de limita de Sud-vest** – se va respecta retragerea de minim 3,00 m față de limita laterală din dreapta (față de parcela vecină cu construcția de locuire aflată în curs de execuție în regim de P+1E, retrasă cu 3 m față de limita laterală comună, autorizată prin AC nr. 161/08.03.2022);
 - **Față de limita de nord-vest** – se va respecta retragerea de minim 10,00 față de limita posterioară.
- Spații verzi = minim 30% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 192/07.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. 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;
- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din strada Diogene Bihoi, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000945/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 110/26.02.2024.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor fata de ferestrele imobilelor cu funcțiunea de locuire;

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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 846 mp, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord a municipiului Timișoara, Str. Diogene Bihoi, F.N., identificat prin: CF nr. 433175 nr. cad. 433175, delimitat la nord-vest de proprietate privată (teren); la nord-est de proprietate privată (teren); la sud-est de strada Diogene Bihoi; la sud-vest de proprietate privată (teren), este proprietatea lui VLADU EMILIAN – SORIN, initiator fiind Packstrap Cloud SRL, conform Declarației notariale nr. 3961/02.08.2024.

În prezent, terenul înscris în CF nr. 433175 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 acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2022-006528/22.12.2022.

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 inițiatorului.

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. 2[^]1) 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 „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire 2 corpuri alipite având funcțiunea de locuire în regim de înălțime P+1E”, str. Diogene Bihoi, FN, CF nr. 433175, Timișoara, elaborat de proiectantul Studio Draftcloud S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Laura Eugenia E. Mărculescu - pentru categoria DE, proiect nr. 04/2021, la cererea inițiatorului Packstrap Cloud SRL, conform Declarației notariale nr. 3961/02.08.2024, proprietar fiind VLADU EMILIAN - SORIN, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.