



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Semnat Arhitect șef INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF	Semnat Șef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compart. Autoriz. Constr. Certif. Urb. Zona Centrala, Protejate

Proiect HCL: PHCL2024-000066

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara, prin care se propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe un teren situat în partea de nord-vest, în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Augustin Coman, și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu 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. UR2024-000135/16.01.2024, completat cu UR2024-000319/01.02.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 221/26.01.2022, prelungit până la data 25.01.2025, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 27/27.02.2023, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 27/05.10.2022 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 221/26.01.2022), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 46/28.12.2023;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara, având ca inițiator pe SC TIMCON SA, elaborat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Falniță Carmen-luliana, proiect nr. 156/2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu **07.04.2023**, 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; La întâlnirea cu proiectantul S.C. LEVANT PROJECT S.R.L., programată a se organiza în data de 18.04.2023, între orele 12.00 – 13.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nicio persoană interesată; de asemenea, nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la documentația PUZ;

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-001516/15.05.2023, si s-a putut 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, 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 analizarea documentației Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara, având ca inițiator pe SC TIMCON SA, a fost elaborat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Falniță Carmen-luliana, proiect nr. 156/2022, la cererea lui Sima Daniel Valentin, administrator al SC TIMCON SA.

Prin prezentul Plan Urbanistic 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 beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord – str. Grigore Alexandrescu, la sud-est – str. Augustin Coman, la sud-vest – Calea Torontalului;

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în zona de nord a Municipiului Timișoara, str. Augustin Coman, identificat prin: CF nr. 444976 (nr. top. 444976), fiind delimitat la nord de terenuri proprietate privată – spații de parcare, identificat prin CF nr. 444975 și CF nr. 444974, la est de teren proprietate privată – locuințe cu regim de înălțime S+P+5E/S+P+6 identificat prin CF nr. 417061, la sud de teren drum pentru care s-a renunțat la dreptul de proprietate identificat prin CF nr. 444977 iar la vest de teren proprietate privată, și conform planșei nr. U.02 - „Situatie existentă”, anexă la documentație.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Terenul reglementat, situat în Timișoara, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, în suprafață totală de 2.073 mp, înscris în CF nr. 444976 nr cad. 444976 Timișoara, are ca proprietar pe SC TIMCON SA, cota 1/1, conform CF.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”;

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe un teren situat în partea de nord-vest, în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Augustin Coman, și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/28.12.2023, sunt următorii:

Pentru Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare:

- POT max = 35%;
- CUT max = 2,00;
- regim de înălțime maxim S+P+4E;
- H_{max} cornișă/atic = 15.00 m;
- H_{max} coamă = 17.00 m;
- Spații verzi minim 30.00% din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevazute în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” și în R.L.U.;

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;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza prin racordul la str. Augustin Coman (acces principal) și prin terenurile învecinate (acces secundar) prin CF nr. 444975 (teren neîmprejmuit intravilan cu 75 locuri de parcare supraterane) și CF nr. 444974 (teren intravilan cu 50 locuri de parcare supraterane);

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

Echipe tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 232/12.04.2022. Autorizarea lucrărilor de construcții se va face doar în cazul realizării obiectivelor de utilitate publică necesare pentru asigurarea posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

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[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 „Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Propunem:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara, având ca inițiator pe SC TIMCON SA, elaborat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Falniță Carmen-Iuliana – DE, proiect nr. 156/2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 46/28.12.2023: Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”; se propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective cu spații comerciale la parter, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenul deținut de inițiator, echiparea de utilități și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 46/28.12.2023, sunt următorii:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Pentru Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare:

- POT max = 35%;
- CUT max = 2,00;
- regim de înălțime maxim S+P+4E;
- Hmax cornișă/atic = 15.00 m;
- Hmax coamă = 17.00 m;
- Spații verzi minim 30.00%;

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevazute în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” și în R.L.U.;

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;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza prin racordul la str. Augustin Coman (acces principal) și prin terenurile învecinate (acces secundar) prin CF nr. 444975 (teren neîmprejmuit intravilan cu 75 locuri de parcare supraterane) și CF nr. 444974 (teren intravilan cu 50 locuri de parcare supraterane);

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 232/12.04.2022. Autorizarea lucrărilor de construcții se va face doar în cazul realizării obiectivelor de utilitate publică necesare pentru asigurarea posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială - Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, str. Augustin Coman, Timișoara, în suprafață totală de 2.073 mp, înscris în CF nr. 444976 nr cad. 444976 Timișoara, are ca proprietar pe SC TIMCON SA, cota 1/1, conform CF nr. 444976.

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; au fost prevăzute 55 de locuri de parcare (dintre care 38 de parcaje la subsol), în conformitate cu Avizul Comisiei de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

DIRECTIA AUTORIZARI SI CONTROL

Compartiment Autorizatii de Construire si Certificate de Urbanism Zona Centrala, Zone de Construire Protejate

Circulație nr. MTM2023-013911/10.08.2023; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U; În vederea lărgirii profilului străzii Augustin Coman, se propune trecerea LOT 2 cu o suprafață de 104 mp (5% din terenul aflat în proprietate privată) în 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 „Dezvoltare zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, 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 „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Augustin Coman, CF nr. 444976, având ca inițiator pe SC TIMCON SA, elaborat de proiectantul SC LEVANT PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Falniță Carmen-Iuliana, proiect nr. 156/2022, la cererea lui Sima Daniel Valentin, administrator al SC TIMCON SA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.