

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTARARE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF 430493**

Proiect emis la solicitarea initiatorilor *Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra*, înregistrat cu nr. UR2022-005444 din 12.10.2022, de înaintare în plenul Consiliului Local al Municipiului Timisoara privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF 430493, documentație elaborată de proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: *arh. urbanist Georgeta Trimbitas*, pentru categoria: D,E, proiect nr. 185/2020, după obținerea Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020 prelungit până la data 16.08.2022, și a Certificatului de Urbanism nr. 1640/02.06.2022 în vederea finalizării P.U.Z. în baza CU 2817/2020.

1. Descrierea situației actuale

Imobilul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timisoara, parcela cu nr.cad. 430493, teren arabil în intravilan, în suprafața de $S=12700$ mp, este situat în intravilanul municipiului Timisoara, delimitat la: nord: de str. Gavril Musicescu, sud și vest: de canalul de desecare HCN946/1/5, est: de parcela de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public, parcela de drum identificată prin nr. top. 946/1/2/18 – domeniu privat și parcelele identificate prin CF 431721, nr. top. 946/1/2/8, nr. top. 946/1/2/10, nr. top. 946/1/2/17, face parte conform Planului Urbanistic Zonal „*Strada Muzicescu - Timișoara*” aprobat prin HCL 233/1998, din „*zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective*” regim de înălțime P+2E, POTmax=40%, spații verzi conf. HCL62/2012.

Imobilul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timisoara, parcela cu nr.cad. 430493, teren arabil în intravilan, în suprafața de $S=12700$ mp, este situat în intravilanul municipiului Timisoara, și are ca proprietari pe *Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra*.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timisoara, se propune realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare:

- regim de construire: conform Plansei „**Reglementări urbanistice – zonificare**” (planșa nr. U03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- funcțiunea dominantă este cea de locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- Circulații și accese: strada Gavril Musicescu, (teren aparținând domeniului public de interes local), strada propusă cu prospectul de 16,00m de legătură cu strada Alexandru Rogoian prin intermediul parcelei de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public de interes local, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000695/31.03.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarilor.

3. Alte informatii

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, pentru documentatia Plan Urbanistic Zonal „**LOCUIŢE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timisoara, au fost obtinute: **Certificatul de Urbanism nr. 2817/17.08.2020** prelungit pana la data 16.08.2022, si **Certificatul de Urbanism nr. 1640/02.06.2022** în vederea finalizarii P.U.Z. în baza CU 2817/2020; **Avizul de Oportunitate nr. 60/10.12.2020** (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020 prelungit pana la data 16.08.2022 și pe toata perioada stării de alerta instituita pe teritoriul Romaniei, valabilitatea mentinandu-se și pentru o perioada de 90 zile de la încetarea starii de alerta); **Avizul Arhitectului Sef nr. 41/20.09.2022**, si **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 133/15.10.2021**, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu.

4. Concluzii

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUIŢE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timisoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timisoara.

PRIMAR
DOMINIC FRITZ

Pentru conformitate date tehnice
ARHITECT ȘEF
GABRIEL ALMĂJAN



NOTĂ: Elementele de natură tehnică, de detaliu, se vor regăsi în raportul de specialitate și, dacă se impune, în nota de fundamentare.

Cod: FO 53-03-ver. 3



Nr. UR2022-005444/25.10.2022

RĂPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF 430493

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-005444/25.10.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF 430493, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare (schimbarea destinației terenului identificat prin CF nr. 430493, conform Planului Urbanistic Zonal „Strada Muzicescu - Timișoara” aprobat prin HCL 233/1998, din „*zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective*”, în zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare):

- regim de construire: conform Plansei „**Reglementări urbanistice – zonificare**” (plansa nr. U03), și cu respectarea precizarilor din R.L.U.;
- funcțiunea dominantă este cea de locuințe colective cu funcțiuni complementare;

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. UR2022-005444 din 12.10.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF 430493;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020 prelungit până la data 16.08.2022, și a Certificatului de Urbanism nr. 1640/02.06.2022 în vederea finalizării P.U.Z. în baza CU 2817/2020, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 133/15.10.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 60/10.12.2020 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 2817/17.08.2020 prelungit până la data 16.08.2022 și pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă), de Avizul Arhitectului Sef nr. 41/20.09.2022;

*Documentația Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, inițiatori: Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra, proiectant S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Georgeta Trimbilas, pentru categoria: D,E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 22.04.2021, 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. 218/04.06.2020; în perioada 22.04.2021-20.05.2021, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții referitoare la documentație; la întâlnirea cu proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.,*



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

programată a se organiza în data de 11.05.2021, prin platforma online Zoom Video Communications, nu au fost solicitări de participare.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2021-003793/04.06.2021, și se poate 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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, 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 „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, este elaborat de proiectant S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Georgeta Trimbítás, pentru categoria: D,E, proiect nr. 185/2020, la cererea initiatorilor: Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, 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.: intravilan Municipiul Timișoara; vecinatati: la nord: str. Gavril Musicescu, la vest și sud: canalul de desecare HCN946/1/5, la est: str. Alexandru Rogoian.

Se reglementează terenul deținut de beneficiari situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, parcela cu nr.cad. 430493, în suprafața de **S=12700 mp**, delimitat: nord: str. Gavril Musicescu, sud și vest: canalul de desecare HCN946/1/5, est: parcela de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public, parcela de drum identificată prin nr. top. 946/1/2/18 – domeniu privat și parcelele identificate prin CF 431721, nr. top. 946/1/2/8, nr. top. 946/1/2/10, nr. top. 946/1/2/17.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, parcela cu nr.cad. 430493, în suprafața de **S=12700 mp**, delimitat: nord: str. Gavril Musicescu, sud și vest: canalul de desecare HCN946/1/5, est: parcela de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public, parcela de drum identificată prin nr. top. 946/1/2/18 – domeniu privat și parcelele identificate prin CF 431721, nr. top. 946/1/2/8, nr. top. 946/1/2/10, nr. top. 946/1/2/17, face parte conform Planului Urbanistic Zonal „*Strada Musicescu - Timișoara*” aprobat prin HCL 233/1998, din „zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective” regim de înălțime P+2E, POTmax=40%, spații verzi conf. HCL62/2012.



Imobilul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timișoara, parcela cu nr.cad. 430493, teren arabil în intravilan, în suprafața de S=12700 mp, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, și are ca proprietari pe Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timișoara, se propune realizarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare:

- regim de construire: conform Plansei „**Reglementări urbanistice – zonificare**” (planșa nr. U03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- funcțiunea dominantă este cea de locuințe colective cu funcțiuni complementare;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 41/20.09.2022, sunt următorii:

LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- **Hmax cornisa: 12,00m;**
- **Hmax coama/atic: 15,00m;**
- **Regim de înălțime: (S)+P+3E (maxim patru niveluri supraterane);**
- **POT max = 35%**
- **CUT = 1,40**
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conform plansei „**Reglementări urbanistice – zonificare**” (planșa nr. U03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- **Spatiu verde** min 20% din suprafața terenului studiat conform H.C.L. nr. 62/2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1-Cadastrul Verde”, actualizat și prelungit prin H.C.L. nr. 289/2022 până în 2025, distribuiți astfel: Parcela 1: 746mp (26.88%), Parcela 2: 334 mp (20%), Parcela 3: 334 mp (20%), Parcela 4: 340 mp (20%), Parcela 5: 786 mp (26.88%),
- Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: zona de spațiu verde de min.20%, va fi amenajată și întreținută - conform Deciziei de încadrare nr. 133/15.10.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
- Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde”
- 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 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;
- **Circulații și accese:** strada Gavril Musicescu, (teren aparținând domeniului public de interes local), strada propusă cu prospectul de 16,00m de legătură cu strada Alexandru Rogojan prin intermediul parcelei de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public de interes local,



în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000695/31.03.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarilor.

- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: "Reglementări – echipare edilitară" - planșa nr. U04-1 și "Plan de situație instalații electrice propuse" - planșa nr. U04-2, cu respectarea condițiilor din avizele: Aquatim - aviz Tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa și canal nr. 51740/DT-ST/15.02.2021, ANIF nr. 205/05.05.2022, Aviz Unic – pentru rețele existente nr. 674/03.10.2022, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nr. 100/05/02/02/01/03/TM/ 1205, STPT nr. CT2022-00-4935/27.07.2022, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 59259/10.08.2022, DELGAZ GRID nr. 213836200/11.08.2022, COLTERM nr. CT2022-004935/25.07.2022, E-DISTRIBUTIE BANAT nr. 11976658/27.09.2022

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 inițiatorilor.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform plansei nr. U03 „**Reglementari urbanistice – zonificare**”, și cu respectarea precizarilor din R.L.U., precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

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 plansei nr. U05 „**Proprietatea asupra terenurilor**”, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat UR2022-002470/11.05.2022.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarilor, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public în conformitate cu prevederile HG 525/1996; Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorilor.

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.

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. 1¹) 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 „**LOCUIȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, având ca inițiatori pe: Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Frățescu Daniel-Cristian, Frățescu Cristina-Alexandra, realizat de proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Georgeta Trimbitea, pentru categoria: D,E, proiect nr. 185/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef nr. 41/20.09.2022:**
LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- **Hmax cornisa: 12,00m;**
- **Hmax coama/atic: 15,00m;**
- **Regim de înălțime: (S)+P+3E (maxim patru niveluri supraterane);**
- **POT max = 35%**
- **CUT = 1,40**
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conform planșei: „**Reglementări urbanistice – zonificare**” (planșa nr. U03), și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- Spațiu verde min 20% din suprafața terenului studiat conform H.C.L. nr. 62/2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1-Cadastrul Verde”, actualizat și prelungit prin H.C.L. nr. 289/2022 până în 2025, distribuit astfel: Parcela 1: 746mp (26.88%), Parcela 2: 334 mp (20%), Parcela 3: 334 mp (20%), Parcela 4: 340 mp (20%), Parcela 5: 786 mp (26.88%),
 - Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: zona de spațiu verde de min.20%, va fi amenajată și întreținută - conform Deciziei de încadrare nr. 133/15.10.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.
 - Se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde”
 - 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 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;
 - **Circulații și accese:** strada Gavril Musicescu, (teren aparținând domeniului public de interes local), strada propusă cu prospectul de 16,00m de legătură cu strada Alexandru Rogoian prin intermediul parcelei de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public de interes local, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-000695/31.03.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarilor.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: "Reglementări – echipare edilitară" - planșa nr. U04-1 și "Plan de situație instalații electrice propuse" - planșa nr. U04-2, cu respectarea condițiilor din avizele: Aquatim - aviz Tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa și canal nr. 51740/DT-ST/15.02.2021, ANIF nr. 205/05.05.2022, Aviz Unic – pentru rețele existente nr. 674/03.10.2022, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nr. 100/05/02/02/01/03/TM/ 1205, STPT nr. CT2022-00-4935/27.07.2022, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 59259/10.08.2022, DELGAZ GRID nr. 213836200/11.08.2022, COLTERM nr. CT2022-004935/25.07.2022, E-DISTRIBUTIE BANAT nr. 11976658/27.09.2022

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației, în suprafața de $S=12700$ mp, situat în Timișoara, str. Gavril Musicescu, nr. FN, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 430493 Timișoara, parcela cu nr.cad. 430493, teren arabil în intravilan, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, și are ca proprietari pe Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, parcela cu nr.cad. 430493, în suprafața de **$S=12700$ mp**, delimitat: nord: str. Gavril Musicescu, sud și vest: canalul de desecare HCN946/1/5, est: parcela de drum identificată prin CF 442141 (nr. top. 946/1/2/9) – domeniu public, parcela de drum identificată prin nr. top. 946/1/2/18 – domeniu privat și parcelele identificate prin CF 431721, nr. top. 946/1/2/8, nr. top. 946/1/2/10, nr. top. 946/1/2/17, face parte conform Planului Urbanistic Zonal „*Strada Muzicescu - Timișoara*” aprobat prin HCL 233/1998, din „*zonă rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare. Locuințe unifamiliale cu garajele aferente și locuințe colective*” regim de înălțime P+2E, POTmax=40%, spații verzi conf. HCL62/2012.

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. U05 „Proprietatea asupra terenurilor**”, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat UR2022-002470/11.05.2022.**

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarilor, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public în conformitate cu prevederile HG 525/1996; Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorilor.

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 funciara 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.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493 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 „**LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Gavril Musicescu, nr. FN, Timișoara, CF nr. 430493, elaborat de proiectantul S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Georgeta Trimbitas, pentru categoria: D,E, proiect nr. 185/2020, la cererea initiatorilor: Ameti Mioara, Ardeljan Niku, Caprdja Valentina, Lupej Aurike, Franțescu Daniel-Cristian, Franțescu Cristina-Alexandra, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Monica MITROFAN

