



Nr. UR2022-000456/18.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului
nr. 2A, CF nr. 442209

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-000456/18.02.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara prin care se propune schimbarea destinației terenului din parțial „zona de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P-P+2E, POT maxim 40%”, parțial „zona de locuințe colective și funcțiuni complementare cu mai mult de 3 niveluri, POT maxim 20%”, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, în zonă pentru construcții de locuințe colective.

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. UR2022-000456/26.01.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara;

Având în vedere prevederile **articolului 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României**: „Se menține valabilitatea documentelor eliberate de autoritățile publice care expiră pe perioada stării de urgență”, respectiv prevederile **articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „(5) *Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări*”, respectiv prevederile H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G. nr. 1183/08.11.2021, H.G. nr. 1242/08.12.2021, H.G. nr. 34/06.01.2022, H.G. nr. 171/03.02.2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 603/24.02.2020 prelungit 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, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 27/12.02.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 27/16.07.2020 alături de erata SC2021-33794/08.12.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 603/24.02.2020 prelungit 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), și de Avizul Arhitectului Sef nr. 01/03.01.2022;



Documentația Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, având ca beneficiari pe SC EDA STUDIO VEST SRL și SC DRASORAL DAS SRL, elaborat de proiectantul S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia D Vizitiu – D_{ZI}E, proiect nr. 14/2020, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 14.09.2020, 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 14.09.2020 – 08.10.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea cu proiectantul SC ARHITECTIM SRL, programată a se organiza în data de 23.09.2020, între orele 14.00 – 15.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-010549/19.10.2020, 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 Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, 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 Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara

Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, având ca beneficiari pe SC EDA STUDIO VEST SRL și SC DRASORAL DAS SRL, elaborat de proiectantul S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia D Vizitiu – D_{ZI}E, proiect nr. 14/2020, la cererea beneficiarului EDA STUDIO VEST SRL și DRASORAL DAS SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, 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 proprietar și cvartalul delimitat **la nord** de Aleea Lirei, **la est** de Calea Sever Bocu, **la sud** de strada Liniștei și **la vest** de strada Leandrului;

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE”, strada Leandrului nr. 2A, identificat prin CF 442209, nr. cad. 442209, nr. topografic 2035, 2036/1/2, teritoriul fiind delimitat: **la nord** de zona carosabilă publică (nr. top. 28154), **la est** și **sud** de parcele cu construcții de locuințe individuale existente iar **la vest** de o construcție de locuințe colective existentă (bloc P+4E+M – CF nr. 401327) și face parte conform Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 din categoria parțial zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime



P-P+2E, POT maxim 40% și parțial zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu mai mult de 3 niveluri, POT maxim 20%.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Leandrului nr. 2A, Timișoara, în suprafață totală de 540 mp, înscris în CF nr. 442209, nr cad. 442209 (nr. top. 2035, 2036/1/2, are ca proprietari pe SOCIETATEA EDA STUDIO VEST SRL și DRASORAL DAS SRL, conform CF nr. 442209.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, **se propune schimbarea destinației terenului** din parțial zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P – P+2E, POT maxim 40%, și parțial zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu mai mult de 3 niveluri, POT maxim = 20%, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 **în zonă de locuințe colective**, pentru care au fost estimate 8 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul solului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 01/03.01.2022, sunt următorii:

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: zonă de locuințe colective, conform planșei nr. 03 – „Reglementări urbanistice”:

- Regim de înălțime: maxim P+2E+E_r/M;
- H_{max} = 12.00 m (cornișă), H_{max} = 14.00 m (coamă);
- POT max= 35%;
- CUT max = 1,25;
- **Retragere minimă față de aliniament:** 10.51m și conform planșa 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planșa 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – față de limita laterală vest: minim 2.00 m, față de limita laterală est: 3.55m – 4.50m (coform planșa 03 - „Reglementări urbanistice”);
- **Retrageri minime posterioare (la sud):** conform planșei 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU: minim 3 m – fiind aliniată cu clădirea de locuințe colective din vest;
- **Spații verzi minim 25%** conform Memoriu, RLU și Planșa 03 – „Reglementări urbanistice” și minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 27/12.02.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Se va planta minim un arbore pentru fiecare 150 mp de lot. **Pentru a respecta procentul necesar de spații verzi impus prin HCL 62/2012 (construcții de locuințe colective – min. 30%) se va calcula punctajul spațiului verde conform grilei de punctare din HCL 62/2012.**

- 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 accese:** accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-001908/21.10.2021 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 beneficiarului;

Acces permis din zona carosabilă publică din nordul imobilului (CF nr. 415390, nr. top. 28154), - (acces de 5.50 m lățime), precum și căile de circulație nou create în interiorul parcelei, cu profilul de 5.50 m.

- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 815/30.10.2020.

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 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 „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandruului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, având ca beneficiari pe SC EDA STUDIO VEST SRL și SC DRASORAL DAS SRL, elaborat de proiectantul S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia D Vizitiu – D_{Z1}E, proiect nr. 14/2020, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 01/03.01.2022:**

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: zonă de locuințe colective;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, **se propune schimbarea destinației terenului** din parțial zonă de locuințe (max. 2 familii) și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P – P+2E, POT maxim 40%, și parțial zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare cu mai mult de 3 niveluri, POT maxim = 20%, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 **în zonă de locuințe colective**, pentru care au fost estimate 8 locuri de parcare necesare care vor fi la nivelul solului.

Prevederile Planului urbanistic de detaliu (P.U.Z) și RLU propuse: zonă de locuințe colective, conform planșei nr. 03 – „Reglementări urbanistice”:

- Regim de înălțime: maxim P+2E+E_r/M;
- H_{max} = 12.00 m (cornișă), H_{max} = 14.00 m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT max = 1,25;
- **Retragere minimă față de aliniament:** 10.51 m-11.36 m și conform planșa 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planșa 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU – față de limita laterală vest: minim 2.00 m, față de limita laterală est: 3.55m – 4.50m (conform planșa 03 - „Reglementări urbanistice”);
- **Retrageri minime posterioare (la sud):** conform planșei 03 - „Reglementări urbanistice” și a precizărilor din RLU: minim 3 m – fiind aliniat cu clădirea de locuințe colective din vest;
- **Spații verzi minim 25%** conform Memoriu, RLU și Planșa 03 – „Reglementări urbanistice” și minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 27/12.02.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Se va planta minim un arbore pentru fiecare 150 mp de lot. **Pentru a respecta procentul necesar de spații verzi impus prin HCL 62/2012 (construcții de locuințe colective – min. 30%) se va calcula punctajul spațiului verde conform grilei de punctare din HCL 62/2012.**

- 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 accese: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-001908/21.10.2021 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 beneficiarului;

Acces permis din zona carosabilă publică din nordul imobilului (CF nr. 415390, nr. top. 28154), - (acces de 5.50 m lățime), precum și căile de circulație nou create în interiorul parcelei, cu profilul de 5.50 m.

- **Servituți:** se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 815/30.10.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Leandrului nr. 2A, Timișoara, în suprafață totală de 540 mp, înscris în CF nr. 442209, nr cad. 442209 (nr. top. 2035, 2036/1/2, are ca proprietari pe SOCIETATEA EDA STUDIO VEST SRL și DRASORAL DAS SRL, conform CF nr. 442209.

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; Se vor asigura 8 locuri de parcare pe parcela beneficiarului, conform Avizului Comisiei de Circulație nr. DT2021-001908/21.10.2021 (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

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 „**LOCUINȚE COLECTIVE**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408 300
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

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**”, str. Leandrului nr. 2A, CF nr. 442209, nr. Cad. 442209, top 2035-2036/1/2 Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. ARHITECTIM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Delia D Vizitiu – D_zE, proiect nr. 14/2020, la cererea beneficiarului EDA STUDIO VEST SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.



CONSILIER,
Bettina-Evelin VARGA

Red – B.E.V.

