



Nr. UR2021-002880,UR2021-003557/08.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”, str.Lt.Ovidiu Balea , fn., Timișoara

CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892.

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-002880,UR2021-003557/08.04.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”, str.Lt.Ovidiu Balea, fn., Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare:

- regim de construire:conform Plansei Reglemenatri urbanistice -03
- functiunea dominanta este cea rezidentiala;

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. UR2021-002880 / 16.03.2021 completata cu nr. UR2021-003557/01.04.2021, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”, str.Lt.Ovidiu Balea , fn., Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 21/13.05.2019, avizul Consiliului Județean Timis cu nr.79 din 26.11.2020 , Certificat de îndreptare a unui înscris din Aviz nr.79 din 26.11.2020 emis de C.J.Timis-Arhitect Sef nr.R1048 din 19.01.2021 aviz Directia Județeană pentru Cultura Timis nr.,Ministerul Culturii nr. 2379-556/25.02.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 04/21.01.2021;Aviz CFR nr. 9/4/1326/28.2020 favorabil.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4990/19.12.2019 prelungit pana la 18.12.2020(valabil conf.art.4 alin (5) ale Legii 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea pandemiei COVID-19), Certificatul de Urbanism nr.63 din 28.01.2021 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 2/02.11.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu si se adopta fara aviz de mediu;

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”, str.Lt.Ovidiu Balea, fn., Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 419892, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, beneficiari KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN, proiectant S.C. ARHI 3D S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel G. BELEA, pt.categoria D 1,E, a fost



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408345
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iulie 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 HCL 218/2020; în perioada 03.07.2020-27.07.2020, de informare și consultare a populației nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-007048/28.07.2020, 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 Plan Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str. **Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, 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 „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.**Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 419892, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616.

Planul Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.**Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, este elaborat de proiectant **S.C. ARHI 3D S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel G. BELEA, pt.categoria D₁,E, proiect nr. 200/2013, la cererea beneficiarilor **KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.**Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin PUZ: intravilan/extravilan Municipiul Timișoara; vecinatati: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 și parcela cu nr.top.A 827/3/10; sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) și parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2, 446269, A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcela CF 436259 Timișoara nr.cad. 436259-cadastru CFR ,suprafata totala conform Procesului Verbal de Receptie OCPI este S=183755 mp.

Se reglementează imobilele deținute de beneficiari situate în intravilanul/extravilanul municipiului Timișoara, str.Lt.Ovidiu Balea, fn.,Timișoara, înscrise în CF nr.446606 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446606, CF nr.419892 Timișoara, parcela cu număr Cad.419892(CF vechi:145064, nr.Cad. vechi.A827/3/3/1), CF nr.446608 Timișoara, nr.Cad.446608, CF nr.446603 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446603, CF nr.446609 Timișoara, parcela cu nr. Cad.446609, CF nr.446605 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446605, CF nr.446607 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446607, CF nr. 446604 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446604, CF nr.446611 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446611, CF nr.446617 Timișoara, parcela cu nr.Cad.446617, CF nr.446613



Timisoara, parcela cu nr. Cad.446613, CF nr.446614 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446614, CF nr.446612 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446612, CF nr.446615 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446615, CF nr.446610 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446610, CF nr.446616 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446616, suprafata totala conform Procesului Verbal de Recepie OCPI este S=183755 mp, delimitat: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 si parcela cu nr.top.A 827/3/10; sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) si parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2, 446269, A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcela CF 436259 Timisoara nr.cad. 436259-cadastru CFR.

Imobilele reglementate in cadrul documentatiei Plan Urbanistic Zonal „ **Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, **str.Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, inscise in CF nr.446606 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446606, CF nr.419892 Timisoara, parcela cu numar Cad. 419892(CF vechi:145064, nr.Cad. vechi.A827/3/3/1), CF nr.446608 Timisoara, nr.Cad.446608, CF nr.446603 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446603, CF nr.446609 Timisoara, parcela cu nr. Cad. 446609, CF nr. 446605 Timisoara, parcela cu nr.Cad. 446605, CF nr. 446607 Timisoara, parcela cu nr.Cad. 446607, CF nr. 446604 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446604, CF nr.446611 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446611, CF nr.446617 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446617, CF nr.446613 Timisoara, parcela cu nr. Cad.446613, CF nr.446614 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446614, CF nr.446612 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446612, CF nr.446615 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446615, CF nr.446610 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446610, CF nr.446616 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446616, suprafata totala conform Procesului Verbal de Receptie OCPI este S=183755 mp., sunt situate in intravilanul/extravilanul municipiului Timișoara, delimitat: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 si parcela cu nr.top.A 827/3/10; sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) si parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2, 446269, A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcela CF 436259 Timisoara nr.cad. 436259-cadastru CFR. si fac parte conform Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 362/2008 – ‘Locuinte multifamiliale si functiuni complementare, zona comerciala, DN 59A Timisoara - Jimbolia Km 4+400, dreapta. Regim de inaltime si indicii de constructibilitate conform PUZ aprobat cu HCL 362/2008.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, parcela din CF 419892 este situat in extravilan, teren cu caracter nedefinit, partial situat in zona de protectie CFR, posibil afectata de canal.

Imobilele reglementate in suprafata totala de S=183755 mp conform Procesului Verbal de Receptie OCPI, arabil intravilan inscise in CF nr.446606 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446606, CF nr.446608 Timisoara, nr.Cad.446608, CF nr.446603 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446603, CF nr.446609 Timisoara, parcela cu nr. Cad.446609, CF nr.446605 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446605, CF nr.446607 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446607, CF nr. 446604 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446604, CF nr.446611 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446611, CF nr.446617 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446617, CF nr.446613 Timisoara, parcela cu nr. Cad.446613, CF nr.446614 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446614, CF nr.446612 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446612, CF nr.446615 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446615, CF nr.446610 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446610, CF nr.446616 Timisoara, parcela cu nr.Cad.446616, si imobilul arabil extravilan inscise in CF nr.419892 Timisoara, parcela cu numar Cad.419892(CF vechi:145064, nr.Cad. vchi.A827/3/3/1) sunt situate in intravilanul/extravilanul municipiului Timișoara, delimitat: nord:canal de desecare HCn 368, vest:canal de desecare HCn 368 si parcela cu nr.top.A 827/3/10; sud:str.Locotenent Ovidiu Balea(DN59A) si parcelele cu nr.cadastrale A 827/3/9/2, A827/3/8/1/2, A827/3/8/2/2, 446269, A 827/3/6/2, A 827/3/5/2/2, A 827/3/5/1/2, A827/3/4/2, A827/3/3/2, est:parcela CF 436259 Timisoara



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408345
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

nr.cad.436259 - cadastru CFR, si au ca proprietari pe **KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN.**

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, **str.Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, se propune realizarea unei **zone de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare:**

- regim de construire:conform Plansei Reglemenatri urbanistice -03 ;
- functiunea dominanta este cea rezidentiala;

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 04/21.01.2021 sunt următorii:

SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (Prcelele 11-141):

- regim de construire: izolat sau cuplat
- functuni predominante:cadiri de locuit in sistem individual(maximum doua unitati locative/pe parela);
- $H_{max} = 8,00$ (cornisa), $P+1E+Er/M$ (niveluri);
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT = 1,20$;
- retragere minima fata de alinimanet = 5,00 m (fix) conform plansei Reglementari urbanistice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice - Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare:minimum 8.00-10,00 m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER(parcelele 1-10 si 142-145)

- regim de construire:izolat sau cuplat;
- functiuni predominante:cladiri de locuit in sistem colectiv cu servicii la parter;
- $H_{max} = 12,00$ m(cornisa);
- $P+2E+Er/M$ (niveluri);
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1,30$;
- retragere minima fata de aliniament:conform plansei Reglementari urbansitice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale:conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: minimum 10,00 m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si aprecizarilor din RLU;

SUBZONA INSTITUTII PUBLICE (SCOALA, GRADINITA-parcela 148):

- regim de construire :izolat sau cuplat;
- functiuni predominante:unitati de invatamant;



- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max = 50%
- CUT max = 1,00;
- retragere minima fata de aliniament=10,00 - 15,00 m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei Reglementari urbanistice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA DOTARI SERVICII (parcelele 146-147):

- regim de construire :izolat sau cuplat ;
- functiuni predominante :spatii comerciale;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max = 50%;
- CUT max = 1,00;
- retragere minima fata de aliniament = 5,00 m(fix) conform plansei Reglementari urbanistice- Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA SERVICII CU DEPOZIATRE(parcela 156)

- regim de construire : izolat;
- functiuni predominante :spatii comerciale, servicii cu depozitare de materiale nepoluante;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max =50%;
- CUT max = 1,00
- retragere minima fata de aliniament =10,00 m (fix) conform plansei reglementari urbanistice-plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale:conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei de Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA DOTARI SERVICII SI AGREMENT (parcela 157)

- regim de construire :izolat;
- functiuni predominante:constructii de spatii pentru activitati sportive si de petrecere a timpului liber;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max= 50%;
- CUT max =1,00;



- retragere minima fata de aliniament: conform plansei Regelemnatri urbanistice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Regelemenatri urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei Reglementari urbanistice –plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

La amplasarea constructiilor pe limita de prprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia popusa.

Suprafata construită desfășurată a etajului/nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

- **Spații verzi minim 9,24 %** din suprafata totala a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 2/02.11.2020 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 suprafata 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: accesul auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr.DT2021-000379/04.03.2021 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 functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 669/14.09.2020.

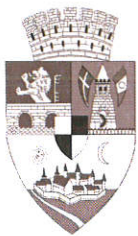
La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform plansei Reglementări Urbanistice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU 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 Proprietatea asupra terenurilor –plansa nr.05 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa reglementarea situatiei juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408345
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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 „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, **str.Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, **str.Lt.Ovidiu Balea, fn.**, Timișoara, CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, având ca beneficiari pe **KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN**, realizat de proiectantul **S.C. ARHI 3D S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel G. BELEA, pt.categoria D₁,E, proiect nr. 200/2013, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 04/21.01.2021:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **Zona de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare:**

- regim de construire: conform Plansei Reglemenatri urbanistice -03 ;
- funcțiunea dominantă este cea rezidențială;

SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (Prcellele 11-141):

- regim de construire: izolat sau cuplat
- funcțiuni predominante:cadiri de locuit în sistem individual(maximum doua unitati locative/pe parcela);
- Hmax = 8,00(cornisa), P+1E+Er/M(niveluri);
- POT max = 40%
- CUT = 1,20;
- retragere minimă față de aliniment = 5,00 m (fix) conform plansei Reglementari urbanistice –Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice - Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare:minimum 8.00-10,00 m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;

SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER(parcelele 1-10 și 142-145)

- regim de construire:izolat sau cuplat;



- funcțiuni predominante:cladiri de locuit in sistem colectiv cu servicii la parter;
- $H_{max} = 12,00$ m(cornisa);
- $P+2E+Er/M$ (niveluri);
- $POT_{max} = 35\%$;
- $CUT_{max} = 1,30$;
- retragere minima fata de aliniament:conform plansei Reglementari urbansitice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale:conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: minimum 10,00 m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si aprecizarilor din RLU;

SUBZONA INSTITUTII PUBLICE (SCOALA, GRADINITA-parcela 148):

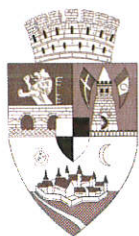
- regim de construire :izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante:unitati de invatamant;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); $P+1E$ (niveluri);
- $POT_{max} = 50\%$
- $CUT_{max} = 1,00$;
- retragere minima fata de aliniament= $10,00 - 15,00$ m conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei Reglementari urbanisteice –Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA DOTARI SERVICII (parcelele 146-147):

- regim de construire :izolat sau cuplat ;
- funcțiuni predominante :spatii comerciale;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); $P+1E$ (niveluri);
- $POT_{max} = 50\%$;
- $CUT_{max} = 1,00$;
- retragere minima fata de aliniament = $5,00$ m(fix) conform plansei Reglementari urbanistice- Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele laterale: conform plansei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limtele posterioare: conform plansei Reglementari urbansitice-Plansa nr.03 si a precizarilor din RLU;

SUBZONA SERVICII CU DEPOZIATRE(parcela 156)

- regim de construire : izolat;
- funcțiuni predominante :spatii comerciale, servicii cu depozitare de materiale nepoluante;
- $H_{max} = 8,00$ m(cornisa); $P+1E$ (niveluri);
- $POT_{max} = 50\%$;
- $CUT_{max} = 1,00$
- retragere minima fata de aliniament = $10,00$ m (fix) conform plansei reglementari urbanistice-plansa nr.03 si aprecizarilor din RLU;
- retragerei minime fata de limitale laterale:conform plansei Regelmenatri urbanstice-Plansa nr.03 si aprecizarilor din RLU;
- retrageri minime fata de limitele posterioare: conform plansei de Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 si a



precizarilor din RLU;

SUBZONA DOTARI SERVICII SI AGREMENT (parcela 157)

- regim de construire izolat;
- funcțiuni predominante: construcții de spații pentru activități sportive și de petrecere a timpului liber;
- $H_{max} = 8,00m$ (cornisa); P+1E(niveluri);
- POT max= 50%;
- CUT max =1,00;
- retragere minimă față de aliniament: conform planșei Regelemnatri urbanistice –Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Regelemenatri urbanistice-Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementari urbanistice-Plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei Reglementari urbanistice –plansa nr.03 și a precizarilor din RLU;

La amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă.

Suprafața construită desfășurată a etajului/nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

- **Spații verzi minim 9,24 %** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 2/02.11.2020 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: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr.DT2021-000379/04.03.2021 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.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 669/14.09.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”, str.Lt.Ovidiu Balea, fn., Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilele reglementate în cadrul documentației în suprafața totală conform Procesului Verbal de Recepție OCPI este $S=183755$ mp, înscrise CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, sunt situate în intravilanul/extravilanul municipiului Timișoara, și au ca proprietari **pe KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN.**



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408345
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

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 plansei Proprietatea asupra terenurilor –planșa nr.05 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

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.

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 „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.Lt.Ovidiu Balea, fn.,Timișoara CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892 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 „**Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare**”, str.Lt.Ovidiu Balea, fn.,Timișoara, înscrise în CF nr. 446606, CF nr. 446608, CF nr. 446603, CF nr.446609, CF nr.446605, CF nr. 446607, CF nr. 446604, CF nr. 446611, CF nr. 446617, CF nr. 446613, CF nr.446614, CF nr.446612, CF nr.446615, CF nr. 446610, CF nr. 446616, CF nr.419892, elaborat de proiectantul S.C. ARHI 3D S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Ioan Daniel G. BELEA, pt.categoria D 1 ,E , proiect nr. 200/2013, la cererea beneficiarilor KOHN MIODRAG ADRIAN; MIHU DUMITRU, MIHU CARMEN, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

p. Arhitect Șef,
Monica Mitrofan

Consilier,
Edith Sabău

Red – E.S