



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000433

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, prin care se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuire colectivă, un restaurant cu terasă și un spațiu pentru alte 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 Davidean Sorin - Alin prin arh. Negrișanu Gabriela pentru Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela, Davidean Ioan, Davidean Viorica, înregistrată cu nr. MTM2024-024/05.06.2024, completată cu nr. MTM2024-025196/ 13.06.2023, respectiv completată în data de 01.07.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1553 din 07.06.2021 prelungit până la 06.06.2024 (aflat în termen de valabilitate la data solicitării), Deciziei de încadrare nr. 195/11.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 04/28.02.2023, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 30/31.05.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, inițiatori Davidean Sorin - Alin, Davidean Cristiana Antonela, Davidean Ioan, Davidean Viorica, proiectant RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZO E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 22.03.2024, 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 22.03.2024 - 16.04.2024, de informare și consultare a populației, nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul RD Sign Studio SRL, care a fost organizată în data de 02.04.2024, de la 13,00 la 14,00, prin platforma online Microsoft Team, nu a participat nicio persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-013755/07.05.2024, si 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, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, este elaborat de proiectant RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZO E, proiect nr. 374/PDC/22, la cererea inițiatorilor Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela, Davidean Ioan, Davidean Viorica.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, 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 proprietari și terenul delimitat la nord – est de str. Stelelor, la sud – est de str. Teiului, la sud – vest de str. Amforei și la nord – vest de str. Timiș.

Terenurile reglementate în suprafață totală de **2.861 mp**, sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în zona Circumvalațiunii, cu acces de pe str. Amforei, respectiv str. Teiului, identificate prin C.F. 414703, C.F. 401408, Timișoara, delimitate la nord de C.F. 449624 – cea mai apropiată clădire aparține de Școala Gimnazială nr.18; la vest – C.F. 449534 – cea mai apropiată clădire este Clubul Sportiv școlar nr.1 și str. Amforei; la sud – C.F. 449534 și intersecția dintre str. Amforei și str. Teiului; la est – nr. top. 26225 – cea mai apropiată construcție este Grădinița cu program prelungit nr.36 și str. Teiului, proprietari fiind Davidean Sorin-Alin și soția Davidean Cristiana Antonela – conform CF nr. 414703, respectiv Davidean Ioan, casat. cu DAVIDEAN VIORICA, bun comun cu Contractul de închiriere asupra terenului A1 cu nr. 25/09.07.2012 în fav. SC Oracol SRL (cu termen de valabilitate până la 30.12.2024 conform Act adițional din data de 01.01.2023, respectiv Act adițional 04.01.2024)– conform CF nr. 401408 și pentru care a fost obținut Acordul SC Oracol SRL pentru elaborare PUZ în data de 28.07.2024.

În prezent, terenul înscris în CF nr. 414703 este liber de construcții, respectiv terenul înscris în CF nr. 401408 este ocupat de o construcție spațiu comercial și terasă amenajată pe platforma betonată fără fundații, pentru comercializare produse de patiserie-cofetarie fara bauturi alcoolice, regim de inaltime P, an 2015, nr. niveluri: 1, S construită la sol 374,8 mp.

Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Regim de inaltime peste P+2E, POT max. admis conf HG 525/1996. Spații verzi și plantate conform HCL nr. 289/2022. Conf. RLU aferent PUG: "Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice, (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse."

Prin Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuire colectivă, un restaurant cu terasă și un spațiu pentru alte funcțiuni complementare.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 30/31.05.2024, sunt următorii:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- P.O.T.max = 40%;
- C.U.T.max = 2.4;
- Regim de înălțime:
 - terasă **regim de înălțime max. P; H max = 4m;**
 - locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S) +P+5E; H max. = 22m**
 - locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S) +P+5E+4Er parțial; H max. = 32m;**
- Retrageri minime față de aliniament:
 - **Față de limita de Sud Vestică** (dinspre str. Amforei) – se va respecta retragerea de minim 5 metri, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-Estică** (dinspre str. Teiului) – se va respecta retragerea de 4 m, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Nord Vestică** – se va respecta retragerea de 11 m sau minim H/2 conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Estică** – se va respecta retragerea de minim H/2 pe o porțiune de 24,7 m, aferenta construcției 2S+P+5E+4Er respectiv o retragere de minim 3 m pentru construcția parter, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
- Spații verzi = 25% din suprafața totală a terenului din care o zonă deep green de minim 10% cu mențiunea că se va păstra vegetația matură existentă, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 195/11.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020". Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-025019/07.12.2023 și planșa anexă la aviz, cu observarea prevederilor Regulamentului și a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 457/ 2023;
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșei U 04.1 – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, respectiv planșei U 04.2 – „Reglementări – echipare edilitară – electrice” și planșei 01-IG „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 507/01.09.2023.

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

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

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

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2023-001321/15.03.2023.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si 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, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, realizat de proiectantul RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZO E, proiect nr. 374/PDC/22, la cererea inițiatorilor Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela, Davidean Ioan, Davidean Viorica.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **30/31.05.2024**:

- P.O.T.max = 40%;
- C.U.T.max = 2.4;
- Regim de înălțime:
 - terasă **regim de înălțime max. P; H max = 4m**;
 - locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S) +P+5E; H max. = 22m**
 - locuințe și funcțiuni complementare **regim de înălțime max. (1-2S) +P+5E+4Er parțial; H max. = 32m**;

- Retrageri minime față de aliniament:
 - **Față de limita de Sud Vestică** (dinspre str. Amforei) – se va respecta retragerea de minim 5 metri, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Sud-Estică** (dinspre str. Teiului) – se va respecta retragerea de 4 m, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Nord Vestică** – se va respecta retragerea de 11 m sau minim H/2 conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
 - **Față de limita de Estică** – se va respecta retragerea de minim H/2 pe o porțiune de 24,7 m, aferenta construcției 2S+P+5E+4Er respectiv o retragere de minim 3 m pentru construcția parter, conform RLU aferent și planșei „U03 - Reglementări urbanistice - zonificare”
- Spații verzi = 25% din suprafața totală a terenului din care o zonă deep green de minim 10% cu mențiunea că se va păstra vegetația matură existentă, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 195/11.11.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș. Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020". Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-025019/07.12.2023 și planșa anexă la aviz, cu observarea prevederilor Regulamentului și a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 457/ 2023:
- Echipare tehnico-edilitară: Conform planșei U 04.1 – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, respectiv planșei U 04.2 – „Reglementări – echipare edilitară – electrice” și planșei 01-IG „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 507/01.09.2023.

Se va respecta OMS 119/2014 in ceea ce priveste amplasarea parcarilor fata de ferestrele imobilelor cu functiunea de locuire;

Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate în suprafață totală de 2.861 mp, sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în zona Circumvalațiunii, cu acces de pe str. Amforei, respectiv str. Teiului, identificate prin C.F. 414703, C.F. 401408, Timișoara, delimitate la nord de C.F. 449624 – cea mai apropiată clădire aparține de Școala Gimnazială nr.18; la vest – C.F. 449534 – cea mai apropiată clădire este Clubul Sportiv școlar nr.1 și str. Amforei; la sud – C.F. 449534 și intersecția dintre str. Amforei și str. Teiului; la est – nr. top. 26225 – cea mai apropiată construcție este Grădinița cu program prelungit nr.36 și str. Teiului, proprietari fiind Davidean Sorin-Alin și soția Davidean Cristiana Antonela – conform CF nr. 414703, respectiv Davidean Ioan, casat. cu DAVIDEAN VIORICA, bun comun cu Contractul de închiriere asupra terenului A1 cu nr. 25/09.07.2012 în fav. SC Oracol SRL (cu termen de valabilitate până la 30.12.2024 conform Act adițional din data de 01.01.2023, respectiv Act adițional 04.01.2024)– conform CF nr. 401408 și pentru care a fost obținut Acordul SC Oracol SRL pentru elaborare PUZ în data de 28.07.2024.

În prezent, terenul înscris în CF nr. 414703 este liber de construcții, respectiv terenul înscris în CF nr. 401408 este ocupat de o construcție spațiu comercial și terasă amenajată pe platforma betonată fără fundații, pentru comercializare produse de patiserie-cofetarie fara bauturi alcoolice, regim de inaltime P, an 2015, nr. niveluri: 1, S construită la sol 374,8 mp.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala inițiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, str. Teiului nr. 3A, str. Amforei nr. 4A, Timișoara, elaborat de proiectantul RD Sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZO E, proiect nr. 374/PDC/22, la cererea inițiatorilor Davidean Sorin-Alin, Davidean Cristiana Antonela, Davidean Ioan, Davidean Viorica, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.