



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2024-000386

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, CF 410742, CF 455017, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. TMI2024-018545/17.06.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare” B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, CF 410742, CF 455017, Timișoara, propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe un teren situat în partea de est, în intravilanul municipiului Timișoara, pe B-dul Eroilor de la Tisa, și se stabilesc condiții pentru utilizare funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă, modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor și amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2024-001542 din 04.06.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, CF 410742, CF 455017, Timișoara;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 44/20.10.2023 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 3408/28.11.2022), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 28/28.05.2024;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3408/22.11.2022 respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 39/01.04.2024, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare” B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, CF 410742, CF 455017, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. CASAMBIENT S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Filip Eugen Adrian, proiect nr. 94/AMB/22 a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 11.03.2024 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 06.02.2023 - 02.03.2023 de informare și consultare a populației.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, sau pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro.

*La întâlnirea cu proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L. organizată în data de 28.03.2024, între orele 13.00 – 14.00, prin platforma online a participat **1 (o) persoana interesată**. În cadrul întâlnirii cu proiectantul S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L., au fost discutate detalii din proiect, iar proiectantul a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. **MTM2024-016976/12.04.2024**.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. **TMI2024-011894/17.04.2024** și s-a putut începe circuitul legal de avizare;*

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective și funcțiuni complementare” B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81ACF 410742, CF 455017, 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 analiza documentației Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective și funcțiuni complementare” B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81ACF 410742, CF 455017, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective și funcțiuni complementare” B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, CF 410742, CF 455017, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. CASAMBIENT S.R.L., a fost elaborat de proiectantul S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Filip Eugen Adrian, proiect nr. 94/AMB/22 la cererea d-nei Purge Teodora, administrator al S.C. CASAMBIENT S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal 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 beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de zona industrială refuncționalizată prin PUZ în lucru în „Zona mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative, financiar bancare), învățământ. CF nr. 447651, CF nr. 447694, CF nr. 447707, CF nr. 447786, CF nr. 447939, CF nr. 447958, CF nr. 447715, CF nr. 447704, CF nr. 447661, la sud de Bulevardul Eroilor de la Tisa și zona industrială la est: parcela proprietate privată, accesibilă din B-dul Eroilor de la Tisa, identificată prin nr. top. 7268, locuința individuală P; la vest de parcela proprietate privată, accesibilă din B-dul Eroilor de la Tisa, identificată prin nr. top. 7271, 7272/1 – servicii în regim de înălțime P+2E.

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în zona de est a Municipiului Timișoara, Timișoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, este delimitat astfel: la nord: zona industrială refuncționalizată prin PUZ în lucru în „Zona mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative, financiar bancare), învățământ. CF nr. 447651, CF nr. 447694, CF nr. 447707, CF nr. 447786, CF nr. 447939, CF nr. 447958, CF nr. 447715, CF nr. 447704, CF nr. 447661, la sud: Bulevardul Eroilor de la Tisa și zona industrială la est: parcela proprietate privată, accesibilă din B-dul Eroilor de la Tisa, identificată prin nr. top. 7268, locuința individuală P; la vest: parcela proprietate privată, accesibilă din B-dul Eroilor de la Tisa, identificată prin nr. top. 7271, 7272/1 – servicii în regim de înălțime P+2E și conform planșei nr. U.02 - „Situație existentă”, anexă la documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81ACF 410742, CF 455017, Timișoara, în suprafață totală de 1715 mp, înscris în CF nr. 410472 nr cad. 410472 Timișoara, în suprafața de 837 mp, are ca proprietar pe S.C. CASAMBIENT S.R.L.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Categoria funcțională existentă: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Regim de înălțime maxim P+2E.

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

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

Accesul auto și pietonal se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-002627/19.01.2024 (au fost prevăzute 44 de parcaje dintre care 26 la subsol); locurile de parcare destinate persoanelor cu handicap, se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, de asemenea pentru cele 32 de apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale, cu capacitatea minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament, respectiv toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului.; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcățile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 28/28.05.2024, sunt următorii:

Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. max = 40%;
- C.U.T. max = 1,8;
- Regim maxim de înălțime = S+P+4E
- H_{max} cornișă/atic = 19.50 m;
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” și în R.L.U.;
- Spații verzi minim 30.00% din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ; 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 servituti: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;

Circulații și acces – în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-002627/08.02.2024 (au fost prevăzute 44 de parcaje dintre care 26 la subsol); locurile de parcare destinate persoanelor cu handicap, se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, de asemenea pentru cele 32 de apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale, cu capacitatea minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament, respectiv toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului.

Echipare tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 73/13.02.2024. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

La eliberarea Autorizațiilor 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.

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.).

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 – „Proprietate asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2024-000243/26.01.2024** asumat.

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.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38, alin. 1[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”, generat de imobilul situat pe Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Propunem:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare” Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, având ca inițiator pe S.C. CASAMBIENT S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Filip Eugen Adrian – DE, proiect nr. 94/AMB/22, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire in conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 28/28.05.2024:

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

Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. max = 40%;
- C.U.T. max = 1,8;
- Regim maxim de înălțime = S+P+4E



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- H_{max} cornișă/atic = 19.50 m;
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U.03 - „Reglementări urbanistice - Zonificare” și în R.L.U.;
- Spații verzi minim 30.00% din suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ; 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 servituți: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;

Circulații și acces – în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-002627/08.02.2024 (au fost prevăzute 44 de parcaje dintre care 26 la subsol); locurile de parcare destinate persoanelor cu handicap, se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, de asemenea pentru cele 32 de apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale, cu capacitatea minimă de 3 biciclete pentru fiecare apartament, respectiv toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului.

Echipe tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 73/13.02.2024. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare”, Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, are ca proprietar pe S.C. CASAMBIENT S.R.L., în suprafață totală de 1715 mp, înscris în CF nr. 410472 nr cad. 410472 Timișoara, în suprafața de 837 mp. Terenul înscris în CF 410472 este împrejmuit cu partial împrejmuit cu gard din beton și de limita construcțiilor. Pe teren se afla o construcție în regim de înaltime parter, în suprafața de 235 mp, conform CF. Terenul înscris în CF 455017 este împrejmuit cu gard din plasa de sarma, dale de beton și de construcții. Pe teren se afla o construcție în regim de înaltime parter, în suprafața de 100 mp, conform CF.

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 UR2024-000243/26.01.2024 asumat; au fost prevăzute 12 de locuri de parcare la sol, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-002627/19.01.2024; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare” Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic Zonal „Locuinte colective si functiuni complementare” Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A identificat prin CF 410742, CF 455017, jud. Timis, având ca inițiator pe S.C. CASAMBIENT S.R.L., elaborat de proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Filip Eugen Adrian, proiect nr. 94/AMB/22 la cererea d-nei Purge Teodora, administrator al S.C. CASAMBIENT S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.