



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: PHCL2024-000136

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, 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 și funcțiuni complementare”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, prin care se propune parcelarea terenurilor în 4 subzone funcționale în vederea realizării obiectivului „locuințe colective și funcțiuni complementare”, astfel: Sz1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim maxim de înălțime de 2S+P+4E / 2S+P+9E / 2S+P+11E, Sz2 – Dotări și servicii regim maxim de înălțime = S+P+2E, Sz3 – Spații verzi, Sz4 – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

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 domnului CRASOVAN MIHAIL CĂTĂLIN pentru SC CANOVA CCM SRL, înregistrată cu nr. UR2024-000507/ 21.02.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 4475/30.12.2020 prelungit până la 06.06.2023, Certificatului de Urbanism nr. 1170/30.05.2023, Deciziei de încadrare nr. 73/29.06.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, Avizului Consiliului Județean nr. 66/20.07.2023;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 12/03.06.2021, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 09/15.02.2024;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, inițiator SC CANOVA CCM SRL, proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.11.2022, 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 18.11.2022 – 12.12.2022, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la intalnirea cu proiectantul SC RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de 28.11.2022, între orele 11.00 – 12.00, 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. UR2022- 005869/22.12.2022, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, 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 și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 313/TOR/21, la cererea inițiatorilor SC CANOVA CCM SRL, VEMENIA SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia, Societatea AS RESIDENCE SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, 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 beneficiar și terenul cuprins între: Calea Torontalului – la vest și De350 – la est, respectiv între terenurile agricole din extravilan – la sud, și terenul reglementat prin HCL nr. 606/2018 – la nord.

Terenurile reglementate **în suprafață totală de 57.799 m2 (suprafața totală măsurată 57.800 m2 – conf. Plan de situație vizat O.C.P.I.)**, situate în extravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, identificate prin: CF nr. 417477, CF nr. 426778, CF nr. 426779, CF nr. 429599, CF nr. 433820, CF nr. 439480, CF nr. 439481, sunt proprietatea SC CANOVA CCM SRL, VEMENIA SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia, Societatea AS RESIDENCE SRL.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - terenuri situate în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros (la strada principală), Uaapp – Zonă de agrement public sau/și privat, ULI/c - Urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, se propune parcelarea terenurilor în 4 subzone funcționale în vederea realizării obiectivului „locuințe colective și funcțiuni complementare”, astfel: **Sz1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare** în regim maxim de înălțime de 2S+P+4E / 2S+P+9E / 2S+P+11E, **Sz2 – Dotări și servicii** regim maxim de înălțime = S+P+2E, **Sz3 – Spații verzi**, **Sz4 – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 09/15.02.2024, sunt următorii:

- **Categoria funcțională propusă:** locuințe colective și funcțiuni complementare;

Sz1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare

- **Regim maxim de înălțime** = 2S+P+4E / 2S+P+9E / 2S+P+11E;
- **H_{max} 2S+P+4E** = 18.00 m;
- **H_{max} 2S+P+9E** = 32.00 m;
- **H_{max} 2S+P+11E** = 40.00 m;
- **P.O.T._{max}** = 35%;
- **C.U.T._{max}** = 2,50;

Sz2 – Dotări și servicii

- **Regim maxim de înălțime** = S+P+2E;
- **H_{max} 2S+P+4E** = 13.00 m;
- **P.O.T._{max}** = 40%;
- **C.U.T._{max}** = 1,20;

Sz3 – Spații verzi

Sz4 – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- **Spațiu verde** = 20% și conform suprafețelor minime ilustrate în planșele U03-E1 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 1)” și nr. U03-E2 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 2)”
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu planșele U03-E1 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 1)” și nr. U03-E2 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 2)”
- **Circulații și accese** – Se prevede lărgirea căii Torontalului la un profil stradal de 44,00 m. Acest drum va avea o zonă de protecție de 50.00 m de o parte și alta a axului. De asemenea, se prevede continuarea și corelarea tramei stradale propuse în PUZ-ul în lucru aflat nordul zonei studiate, ce traversează zona transversal și longitudinal cu profile stradale de 16.00 m. Pe latura estică se propune un drum cu profil de 26.00 m pe amplasamentul actualului De350, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002281/11.11.2021 (au fost prevăzute 1363 de locuri de parcare);
- **Echipare tehnico-edilitară** - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 560/21.09.2023. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.
- 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.

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. UR2024-000251/29.01.2024.

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 și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, 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 și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, realizat de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria D_{zoE}, proiect nr. 313/TOR/21, la cererea inițiatorilor SC CANOVA CCM SRL, VEMENIA SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia, Societatea AS RESIDENCE SRL.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. cu nr. 09/15.02.2024:**

- **Categoria funcțională propusă:** locuințe colective și funcțiuni complementare;

Sz1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare

- **Regim maxim de înălțime** = 2S+P+4E / 2S+P+9E / 2S+P+11E;
- **H_{max} 2S+P+4E** = 18.00 m;
- **H_{max} 2S+P+9E** = 32.00 m;
- **H_{max} 2S+P+11E** = 40.00 m;
- **P.O.T._{max}** = 35%;
- **C.U.T._{max}** = 2,50;

Sz2 – Dotări și servicii

- **Regim maxim de înălțime** = S+P+2E;
- **H_{max} 2S+P+4E** = 13.00 m;
- **P.O.T._{max}** = 40%;
- **C.U.T._{max}** = 1,20;

Sz3 – Spații verzi



Sz4 – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- **Spațiu verde** = 20% și conform suprafețelor minime ilustrate în planșele U03-E1 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 1)” și nr. U03-E2 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 2)”
- **Retrageri minime față de limite** – în conformitate cu planșele U03-E1 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 1)” și nr. U03-E2 - „Reglementări urbanistice – zonificare (Etapa 2)”
- **Circulații și accese** – Se prevede lărgirea căii Torontalului la un profil stradal de 44,00 m. Acest drum va avea o zonă de protecție de 50.00 m de o parte și alta a axului. De asemenea, se prevede continuarea și corelarea tramei stradale propuse în PUZ-ul în lucru aflat nordul zonei studiate, ce traversează zona transversal și longitudinal cu profile stradale de 16.00 m. Pe latura estică se propune un drum cu profil de 26.00 m pe amplasamentul actualului De350, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-002281/11.11.2021 (au fost prevăzute 1363 de locuri de parcare);
- **Echipare tehnico-edilitară** - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 560/21.09.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar;
- 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.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate **în suprafață totală de 57.799 m2 (suprafața totală măsurată 57.800 m2 – conf. Plan de situație vizat O.C.P.I.)**, situate în extravilanul municipiului Timișoara, zona Calea Torontalului, identificate prin: CF nr. 417477, CF nr. 426778, CF nr. 426779, CF nr. 429599, CF nr. 433820, CF nr. 439480, CF nr. 439481, sunt proprietatea SC CANOVA CCM SRL, VEMENIA SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia, Societatea AS RESIDENCE SRL.

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 cu nr. UR2024-000251/29.01.2024.

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 și funcțiuni complementare**”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, zona Calea Torontalului, CF nr. 433820, CF nr. 429599, CF nr. 426778, CF nr. 439480, CF nr. 439481, CF nr. 417477, CF nr. 426779, Timișoara, elaborat de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 394/HAM/22, la cererea inițiatorilor SC CANOVA CCM SRL, VEMENIA SRL, Mocanu Laurențiu, Larionesi Daniel, Larionesi Lidia, Societatea AS RESIDENCE SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.