



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000412

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120.

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-020648/08.07.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120 care propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe un teren situat în partea de sud-est a Mun. Timișoara, pe Str. Legumiculturii, Nr. 1A și prin care 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:

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 Jabri Tabrizi Sohail pentru JABRI RESIDENCE S.R.L. înregistrată cu nr. UR2024 – 001582 din 06.06.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120;

Având în vedere prevederile Certificatelor de urbanism Nr. 3978 din 11.11.2020 respectiv Nr. 1346 din 19.06.2023 ambele prelungite, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 72 / 12.04.2023, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 28 din 09.11.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 3978 din 11.11.2020) de Punctul de vedere cu Nr. UR2022 – 001308 din 02.04.2022 la



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Avizul de oportunitate, de Avizul Arhitectului Șef CJT cu nr. 37 din 17.04.2024 și de Avizul Arhitectului Șef PMT nr. 26 din 27.05.2024;

Documentația Planul Urbanistic Zonal **“Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E”** amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, având ca inițiator pe JABRI RESIDENCE S.R.L., în baza proiectului Nr. 244 din 2020 realizat de Atelier RGS S.R.L., specialist cu drept de semnătură Suci Alideia Catinca, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara 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 28.11.2022 - 29.12.2022 de informare și consultare a populației.

La întâlnirea cu proiectantul SC . Atelier RGS SRL, organizată în data de 12.12.2022, ora 13:00, prin platforma online, nu a participat nici o persoană interesată.

Nu au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, cu privire la documentația „PUZ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E”, Str. Legumiculturii, nr. 1A, CF 443120, nr. cad. 443120, Timișoara, beneficiar S.C. JABRI RESIDENCE S.R.L., proiectant: SC Atelier RGS SRL.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-006132/20.01.2023 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 **“Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E”** amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, 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 și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E”** amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120. Această documentație a fost elaborată de proiectantul Atelier RGS S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bd. Regele Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap. 9B, specialist cu drept de semnătură Suci Alideia Catinca, proiect Nr. 244 din 2020 la cererea domnului Jabri Tabrizi Sohail, administrator al JABRI RESIDENCE S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin PUZ: terenul se află pe un cvartal situat între Str. Legumiculturii, Str. Recoltei, Str. Matei Millo și Str. Nicolae D. Cocea. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/17.10.2023).

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în partea de sud-est a Mun. Timișoara, pe Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120. Zona studiată este delimitată în partea vestică de Str. Legumiculturii. Pe celelalte laturi terenul se învecinează cu terenul cu CF 448800 aflat în domeniul public al Municipiului Timișoara. Suprafața totală a terenului reglementat este de 2381 mp.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșei U.04.1 - Reglementări urbanistice 01 și U.04.2 - Reglementări urbanistice 02;

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

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/27.05.2024, sunt următorii:

Lc_A – locuire colectivă în ansambluri

- Funcțiuni predominante = locuințe colective și funcțiuni complementare
- P.O.T. max = 30%
- C.U.T. max = 1,75, raportat la întreaga suprafață a terenului – $S_{\text{teren}} = 2381$ mp
- Regim maxim de înălțime = $S(D)+P+6E$
- H maxim la cornișă = 22,5 m
- H maxim la coamă = 25 m
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U.04.1 - Reglementări urbanistice 01, planșa U.04.2 - Reglementări urbanistice 02 și în R.L.U.;
- Spații verzi – min. 20% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde, iar min. 40% din suprafața totală a spațiilor verzi asigurate pe teren să ocupe ca spațiile verzi organizate pe solul natural. În funcție de soluția de arhitectură, spațiul verde poate fi amenajat oriunde, în orice conformare pe parcelă, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.2012. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

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;

Servituți: se vor respecta servituțile Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;

Circulații și accese – accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454/09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454/09.03.2023 - au fost prevăzute 66 de locuri de parcare (11 la nivelul solului și 55 la subsol), în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454 / 09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Se vor respecta operațiunile conform Planului de Acțiuni nr. UR2024-001168/ 23.04.2024 cu planșa anexă nr. U08 – Circulația terenurilor și avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 cu planurile anexă și anume trecerea în domeniul public al Municipiului Timișoara a suprafeței de 165 mp, necesară în vederea întregirii prospectului stradal al Str. Legumiculturii.

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

75/07.02.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției, în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2024-001168/ 23.04.2024;

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[^]) 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 în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, jud. Timiș va avea valabilitate de 5 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Propunem:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, jud. Timiș, având ca inițiator pe JABRI RESIDENCE S.R.L., în baza proiectului Nr. 244 din 2020 realizat de Atelier RGS S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bd. Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap. 9B, specialist cu drept de semnătură Suci Alideia Catinca.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 26/27.05.2024:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșelor U.04.1 - Reglementări urbanistice 01 și U.04.2 - Reglementări urbanistice 02. Se propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective cu spații cu altă 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.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 26/27.05.2024, sunt următorii:

Lc_A – locuire colectivă în ansambluri

- Funcțiuni predominante = locuințe colective și funcțiuni complementare
- P.O.T. max = 30%
- C.U.T. max = 1,75, raportat la întreaga suprafață a terenului – $S_{\text{teren}} = 2381 \text{ mp}$
- Regim maxim de înălțime = S(D)+P+6E



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- H maxim la cornișă = 22,5 m
- H maxim la coamă = 25 m
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevăzute în planșa nr. U.04.1 - Reglementări urbanistice 01, planșa U.04.2 - Reglementări urbanistice 02 și în R.L.U.;
- Spații verzi – min. 20% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde, iar min. 40% din suprafața totală a spațiilor verzi asigurate pe teren să ocupe ca spațiile verzi organizate pe solul natural.

În funcție de soluția de arhitectură, spațiul verde poate fi amenajat oriunde, în orice conformare pe parcelă, cu condiția asigurării suprafeței reglementate prin PUZ. Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.2012. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

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;

Servituți: se vor respecta servituțile Conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;

Circulații și accese – accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454/09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454/09.03.2023 - au fost prevăzute 66 de locuri de parcare (11 la nivelul solului și 55 la subsol), în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023 – 000454 / 09.03.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Se vor respecta operațiunile conform Planului de Acțiuni nr. UR2024-001168/ 23.04.2024 cu planșa anexă nr. U08 – Circulația terenurilor și avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000359/02.03.2023 cu planurile anexă și anume trecerea în domeniul public al Municipiului Timișoara a suprafeței de 165 mp, necesară în vederea întregirii prospectului stradal al Str. Legumiculturii.

Echipare tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 75/07.02.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal “**Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, jud. Timiș va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției, în conformitate cu Planul de acțiune asumat UR2024-001168/ 23.04.2024;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, jud. Timiș și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal “**Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim S(D)+P+6E**” amplasat pe terenul din Timișoara, Str. Legumiculturii, Nr. 1A, CF 443120, jud. Timiș, având ca inițiator pe JABRI RESIDENCE S.R.L., în baza proiectului Nr. 244 din 2020 realizat de Atelier RGS S.R.L., cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bd. Carol I, Nr. 10, Et. 3, Ap. 9B, specialist cu drept de semnătură Suciu Alideia Catinca, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.