



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: PHCL2024-000533

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, aprobarea Planului Urbanistic Zonastr. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. TMI2024-026449/02.09.2024, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, prin care se propune realizarea a 4 corpuri independente având funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime S+P+2E+Er/M;

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 SEVIL S.R.L., înregistrată cu nr. UR2024-002261/14.08.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2783/16.09.2022, Deciziei de încadrare nr. 43/10.04.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 37/17.08.2023, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 38/14.08.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, inițiator SEVIL S.R.L., proiectant S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Eugen Adrian Filip - pentru categoria DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 23.03.2024, 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 23.03.2024 - 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 S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., care a fost organizată în data de 02.04.2024, de la 12,00 la 13,00, 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 informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-013754/07.05.2024, și se poate începe circuitul legal de



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, 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 „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș.

Planul Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, este elaborat de proiectant S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Eugen Adrian Filip - pentru categoria DE, proiect nr. 103/TOM/23, la cererea inițiatorului SEVIL S.R.L.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, 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 proprietar și cvartalul din care acesta face parte în conformitate cu HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord: Cvatral 6.

Terenul reglementat în suprafață totală de 3.716 mp (suprafața măsurată), respectiv 4.300 mp (din acte) – conform CF nr. 431301, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord vest a municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, delimitat de str. Grigore Alexandrescu – la sud, str. Mihail Halici – la nord, parcela proprietate privată, construcții (S)+P+3E+ER în curs de execuție având AC NR 922 din 16/12/21 - la vest, parcela CF 448077 proprietate privată – Zona locuințe colective și servicii aprobata prin HCL 244 din 23.04.2019 - la est, proprietar fiind SOCIETATEA SEVIL S.R.L...

În prezent, terenul înscris în CF nr. 431301 este liber de construcții.

Destinație conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – parțial zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă rezidențială mixtă cu clădiri P, P+1, P+2 și dotări de cartier propusă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism; terenuri afectate de canal și de sistematizarea zonei (lărgire Str. Grigore Alexandrescu - inelul IV de circulație, lărgiri de drumuri și drumuri propuse). Regim de înălțime maxim P+2E și POT maxim 40%, spații verzi conf. HCL 289/2022. Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, se află în zona de protecție a siturilor arheologice. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Teren afectat de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană -Timișoara Nord;

Prin Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, se propune realizarea a 4 corpuri independente având funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime S+P+2E+Er/M.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 38/14.08.2024, sunt următorii:

- Funcțiuni predominante = Zonă Locuințe colective;
- P.O.T.max = 35 %
- C.U.T.max = 1,10
- Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er/M
- Hmax cornișă = 10,00 m
- Hmax = 13,00 m



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- Se va respecta distanța minimă de 5,00 m între locurile de parcare și ferestrele spațiilor de locuit (pentru fațadele mai apropiate de 5,00 m față de locurile de parcare, nu se vor amplasa ferestre);
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - **Față de limita de Sud-est** – se va respecta retragerea de 4,00 m față de aliniamentul străzii Grigore Alexandrescu;
 - **Față de limita de Nord-vest** – se va respecta retragerea de 5,00 m față de aliniamentul la strada Mihail Halici;
 - **Față de strada mediana, CF drum 448053** – se va respecta retragerea de minim 5,00 m față de aliniamentul străzii înscrisă în CF nr. 448053
 - **Față de limita laterală stânga** - minim 4,50 m sau $L \geq H/2$;
 - **Față de limita laterală dreapta** - minim 5,00m sau $L \geq H/2$;
- Spații verzi = minim 30% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 43/10.04.2024 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".
- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din strada CF drum 448053 , în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-018248/18.09.2023 și completat prin MTM2023-024669/13.11.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 642/30.10.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

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;

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 cheltuiuala 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. UR2024-000476; 000553/04.03.2024.

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 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Planul Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș, realizat de proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Eugen Adrian Filip - pentru categoria DE, proiect nr. 103/TOM/23, la cererea inițiatorului SEVIL S.R.L.

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **38/14.08.2024**:

- Funcțiuni predominante = Zonă locuințe colective
- P.O.T.max = 35 %
- C.U.T.max = 1,10
- Regim maxim de înălțime: S+P+2E+Er/M
- Hmax cornișă = 10,00 m
- Hmax = 13,00 m
- Se va respecta distanța minimă de 5,00 m între locurile de parcare și ferestrele spațiilor de locuit (pentru fațadele mai apropiate de 5,00 m față de locurile de parcare, nu se vor amplasa ferestre);
- Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice”, astfel:
 - **Față de limita de Sud-est** – se va respecta retragerea de 4,00 m față de aliniamentul străzii Grigore Alexandrescu;
 - **Față de limita de Nord-vest** – se va respecta retragerea de 5,00 m față de aliniamentul la strada Mihail Halici;
 - **Față de strada mediana, CF drum 448053** – se va respecta retragerea de minim 5,00 m față de aliniamentul străzii înscrisă în CF nr. 448053
 - **Față de limita laterală stânga** - minim 4,50 m sau $L \geq H/2$;
 - **Față de limita laterală dreapta** - minim 5,00m sau $L \geq H/2$;
- Spații verzi = minim 30% din suprafața totală a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 43/10.04.2024 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;
- Servituți: conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din strada CF drum 448053, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-018248/18.09.2023 și completat prin MTM2023-024669/13.11.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996 și în conformitate cu Anexa 2 aferentă PUG aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, în concordanță cu funcțiunea propusă;;
- Echipare tehnico-edilitară; pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 642/30.10.2023. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.

Se va respecta OMS 119/2014 în ceea ce privește amplasarea parcarilor fata 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;



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 Plan Urbanistic Zonal „PUZ – Zonă de locuințe colective, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș , va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 3.716 mp (suprafața măsurată), respectiv 4.300 mp (din acte) – conform CF nr. 431301, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în partea de nord vest a municipiului Timișoara, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, delimitat de str. Grigore Alexandrescu –la sud, str. Mihail Halici – la nord , parcela proprietate privata, constructii (S)+P+3E+ER in curs de executie avand AC NR 922 din 16/12/21 - la vest , parcela CF 448077 proprietate privata –Zona locuinte colective si servicii aprobata prin HCL 244 din 23.04.2019 - la est, proprietar fiind SOCIETATEA SEVIL S.R.L..

În prezent, terenul înscris în CF nr. 431301 este liber de construcții.

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. UR2024-000476; 000553/04.03.2024.

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 „PUZ – Zonă de locuințe colective”, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș 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 „PUZ – Zonă de locuințe colective, str. Grigore Alexandrescu, CF nr. 431301 Timișoara, județul Timiș , elaborat de proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Eugen Adrian Filip - pentru categoria DE, proiect nr. 103/TOM/23, la cererea inițiatorului SEVIL S.R.L., îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.