



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: PHCL2024-000387

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”
str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. TMI2024-0018546/17.06.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara, propune realizarea unor construcții pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pe un teren situat în partea de nord, în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Liniștei, 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. UR2024-001541 din 04.06.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 42/31.08.2023 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 2114/20.07.2022), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 27/28.05.2024;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2114/20.07.2022 respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 47/24.04.2024, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Documentația Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. Kogalniceanu Business Center 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. 88/KBC/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 11.03.2024 - 04.04.2024 de informare și consultare a populației.

Au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului, transmise online cu nr. de înregistrare MTM2024-015913/08.04.2024, pe adresa de e-mail dezvoltareurbana@primariatm.ro, cu privire la documentatia PUZ „Locuințe



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

colective și funcțiuni complementare”, str. LINIȘTEI nr. 2, SC KOGĂLNICEANU BUSINESS CENTER SRL, proiectant S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.

*La întâlnirea cu proiectantul S.C. Atelierele ArhiTECH S.R.L., organizată în data de 21.03.2024, între orele 13.00 – 14.00, prin platforma online, au participat **2 (două) persoane interesate**. 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. **MTM2024-016970/12.04.2024**.*

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. **TMI2024-011895/17.04.2024** 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, 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 Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara. Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. Kogalniceanu Business Center 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. 88/KBC/22 la cererea lui Pop Adrian, administrator al S.C. Kogalniceanu Business Center 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 P.U.Z.: terenul deținut de beneficiar și terenul delimitat astfel: la nord de Aleea Lirei, la vest de str. Leandruului și locuințele colective cu servicii la parter, la sud de str. Liniștei și Cimitirul Evreiesc, iar la est de Calea Sever Bocu.

Suprafața reglementată: terenul intravilan situat în zona de nord a Municipiului Timișoara, str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, este delimitat astfel: la nord de aleea Lirei, la est de parcela proprietate privată, accesibilă din str. Liniștei, identificată prin CF nr. 433930, – locuința individuală P; la sud - strada Liniștei, la vest- parcela proprietate privată, accesibilă din str. Liniștei, identificată prin CF nr. 426103, – locuința individuală P+M; și conform planșei nr. U.02 - „Situatie existentă”, anexă la documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, str. Liniștei, nr. 2, CF nr. 418391, Timișoara, în suprafață totală de 929 mp, înscris în CF nr. 418391 nr cad. 418391 Timișoara, are ca proprietar pe S.C. Kogalniceanu Business Center S.R.L.

Categoria funcțională existentă: Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, zona de protecție sanitară - cimitir. 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 nord, în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Liniștei, 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 27/28.05.2024, sunt următorii:

Pentru Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare:

- P.O.T. max = 35%;
- C.U.T. max = 1,25;
- Regim maxim de înălțime = P+1E+2Er (parter+1 etaj + 2 etaje retrase)
- H_{max} cornișă/atic = 12.00 m;
- H_{max} coamă = 14.00 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. MTM2024-005901/15.02.2024 (au fost prevăzute 12 de locuri de parcare);

Echipele tehnico-edilitare - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 116/28.02.2024. 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;

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 cheltuiela 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. **UR2024-000244/26.01.2024** 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei 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”, generat de imobilul situat pe str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, 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” str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. Kogalniceanu Business Center 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. 88/KBC/22, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 27/28.05.2024:

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 = 35%;
- C.U.T. max = 1,25;
- Regim maxim de înălțime = P+1E+2Er (parter+1 etaj + 2 etaje retrase)
- H_{max} cornișă/atic = 12.00 m;
- H_{max} coamă = 14.00 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. MTM2024-005901/15.02.2024 (au fost prevăzute 12 de locuri de parcare);

Echipeare tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 116/28.02.2024. 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 SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat, situat în Timișoara, str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, are ca proprietar pe S.C. Kogalniceanu Business Center S.R.L. Terenul este împrejmuit cu gard din plasa, gard metalic, gard din zidarie și limitele construcțiilor. Pe teren se afla o construcție în regim de înălțime parter, în suprafața de 127 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 nr. **UR2024-000244/26.01.2024** asumat; au fost prevăzute 12 de locuri de parcare la sol, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-005901/15.02.2024; 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.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, , apreciem că proiectul de hotărâre privind Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” str. Liniștei, nr. 2, identificat prin CF nr. 418391, Timișoara, având ca inițiator pe S.C. Kogalniceanu Business Center 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. 88/KBC/22 la cererea lui Pop Adrian, administrator al S.C. Kogalniceanu Business Center S.R.L, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.