

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati”, str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-004156 din 30.10.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029, prin care se propune realizarea unei locuinte collective în regim de inaltime de maxim P+2E.

#### **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 înregistrată cu nr. UR2023-004156 din 30.10.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1621 din 20.07.2023, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 7214/18.11.2021, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fara aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul Arhitectului Sef nr. 36/04.09.2023;

*Documentația Plan Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029, initiatori: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L., proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Laura Eugenia Marculescu, pentru categoria: DE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 20.10.2021, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregatitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020. La documentatia disponibila la biroul Avizare Conformitati PUG/PUZ/PUD, a fost inregistrata o sesizare inregistrata cu nr. UR2021 -009511/08.11.2021 la care proiectantul a formulat raspunsul inregistrat cu nr. UR2021-009696/16.11.2021.*

*Etapa 1 – etapa pregatitoare PUD, de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizata prin afisarea pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara a Raportului informarii si consultarii publicului cu nr. UR 2021-008582/18.11.2021 si se poate incepe 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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic de Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029, se încadrează în Etapa 2 - etapa aprobării PUD (cap. 8.3.2., art. 79 din HCL nr. 140/2011, respectiv HCL nr.218/2020), implicarea si consultarea publicului in aceasta etapa, se va face in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.*



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PLANIFICARE TERITORIALA

Biroul Avizare PUD/PUZ

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, **str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**.

Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, **str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, este elaborat de proiectant S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu*, pentru categoria: D.E, proiect nr. 71/2021, la cererea initiatorilor: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L..

Prin prezentul Plan Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, **str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.D.: intravilanul Municipiului Timisoara; vecinatati: nord: parcelă cu destinația de locuire colectivă, sud: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii, vest: strada Anton Pann; est: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii;

Se reglementează imobilul deținut de beneficiari situat în intravilanul municipiului Timisoara, str. Anton Pann, nr. 7, inscris in extrasul de carte funciara CF nr.454029, Timisoara, in suprafata totala de S=698 mp, delimitat: nord: parcelă cu destinația de locuire colectivă, sud: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii, vest: strada Anton Pann; est: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, **str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, inscris in extrasul de carte funciara CF nr. 454029 Timisoara, in suprafata totala de S=698 mp, este situat in intravilanul municipiului Timisoara, delimitat: nord: parcelă cu destinația de locuire colectivă, sud: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii, vest: strada Anton Pann; est: parcelă cu destinația de locuire colectivă si servicii.

Terenul reglementat in suprafata totala de S=698 mp, situat în Timișoara str. Anton Pann, nr. 7, înscris în extrasul de carte funciara CF nr. 454029 Timisoara, are ca proprietar S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.

Prin Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcare in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, **str. Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, se propune realizarea unui imobil cu locuinte colective cu un SAD la parter.

**Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 36/04.09.2023, sunt următorii:**

#### **LOCUIRE COLECTIVA:**

- functiunea propusa: locuire colectiva cu 10 apartamente si 1 SAD la parter;
- Hmax: 16,00 m ;
- Regim de inaltime: maxim P+2E;
- POT max = 65%;
- CUT max = 1,8.
- Spatiu verde min 25% din suprafata totala a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 7214/18.11.2021, respectiv se va respecta HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";



# Primăria Municipiului Timișoara

## DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PLANIFICARE TERITORIALA

Biroul Avizare PUD/PUZ

- Retrageră conf. planșei nr. U03 - Reglementări urbanistice: fata de aliniament: 0.00 m; retrageră limite laterale: 0.00 m (stanga), 0.00 m (dreapta); retrageră limita posterioară: min. 6.00 m;

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la întreaga suprafață a terenului de înaintă de dezmembrare, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și servituți: conform P.U.G. Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

- Circulații și accese: strada Anton Pann, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000873/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Ulterior aprobării P.U.D., suprafața de teren aflată între aliniamentul propus prin P.U.Z.-ul parcelei învecinate la sud și domeniu public, marcată pe planșa Obiective de utilitate publică, se va dezmembra și va trece în domeniul public în vederea amenajării căilor de circulație, condiție pentru obținerea Autorizației de construire imobil. Calculul indicilor urbanistici se va raporta la întreaga suprafață a terenului de înaintă de dezmembrare.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 369/10.07.2023.

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.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planșei „Reglementări Urbanistice U03”, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.D;

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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000873/18.05.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorilor.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. 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<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației P.U.D., aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil în regim P+2E cu locuințe colective, acces auto și parcare în incintă, bransamente și racorduri la utilități**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timișoara, CF 454029, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PLANIFICARE TERITORIALA

Biroul Avizare PUD/PUZ

## PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcarri in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. **Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, având ca initiator pe S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L., realizat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu pentru categoria : D,E* , proiect nr. 71/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire in conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 36/04.09.2023:**

### LOCUIRE COLECTIVA:

- functiunea propusa: locuire colectiva cu 10 apartamente si 1 SAD la parter;
- Hmax: 16,00 m ;
- Regim de inaltime: maxim P+2E;
- POT max = 65%;
- CUT max = 1,8.
- Spatiu verde min 25% din suprafata totala a terenului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 7214/18.11.2021, respectiv se va respecta HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Retrageri conf. planșei nr. U03 - Reglementări urbanistice: fata de aliniament: 0.00 m; retragere limite laterale: 0.00 m (stanga), 0.00 m (dreapta); retragere limita posterioara: min. 6.00 m;

- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la întreaga suprafață a terenului de înainte de dezmembrare, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și servituți: conform P.U.G. Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;

- Circulații și accese: strada Anton Pann, in conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2023-000873/18.05.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Ulterior aprobarii P.U.D., suprafața de teren aflată între aliniamentul propus prin P.U.Z.-ul parcelei învecinate la sud și domeniu public, marcată pe planșa Obiective de utilitate publică, se va dezmembra și va trece în domeniul public în vederea amenajării căilor de circulație, condiție pentru obținerea Autorizației de construire imobil. Calculul indicilor urbanistici se va raporta la întreaga suprafață a terenului de înainte de dezmembrare.

- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 369/10.07.2023.

3. Prezenta Planul Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil in regim P+2E cu locuinte colective, acces auto si parcarri in incinta, bransamente si racorduri la utilitati**”, str. **Anton Pann, nr. 7, Timisoara, CF 454029**, va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Imobilul reglementat în cadrul documentației, în suprafața totală de S=698 mp, situat în Timișoara str. Anton Pann, nr. 7, înscris în extrasul de carte funciara CF nr.454029 Timisoara, este situat în intravilanul municipiului Timisoara, si are ca proprietar pe S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L.





# Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PLANIFICARE TERITORIALA

Biroul Avizare PUD/PUZ

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 cu condiția ca toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico – edilitare, necesare pentru deservirea obiectivului se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului”, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2023-000873/18.05.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției. Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U., iar parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela inițiatorilor.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD, 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<sup>1</sup>) 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 De Detaliu „**Construire imobil în regim P+2E cu locuințe colective, acces auto și parcare în incintă, bransamente și racorduri la utilități**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timișoara, CF 454029.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic De Detaliu „**Construire imobil în regim P+2E cu locuințe colective, acces auto și parcare în incintă, bransamente și racorduri la utilități**”, str. Anton Pann, nr. 7, Timișoara, CF 454029, elaborat de proiectantul S.C. URBAN CONTROL TM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Laura Eugenia Marculescu pentru categoria : D/E*, proiect nr. 71/2021, la cererea inițiatorului: S.C. NOVUM AEDIFICIUM S.R.L., pentru a fi supus analizei și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,  
Gabriel ALMĂJAN

SEF BIROU  
Monica Mitrofan

