



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: PHCL2024-000390

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara

Avand in vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. TMI2024-018548/17.06.2024 al Primarului Municipiului Timisoara si Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, prin care se propune realizarea unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime si o zona cu dotari, servicii de interes general.

Facem urmatoarele precizari:

Avand in vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara si strategia de dezvoltare si renovare urbana promovata de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara;

Avand in vedere solicitarea initiatorului RAȚIU TEODOR, inregistrata cu nr. UR2024-001579/06.06.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara;

Avand in vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr.1694/18.06.2021 prelungit pana la 18.06.2024, respectiv prevederile Deciziei de incadrare nr. 212/22.12.2023 a Agentiei de Protectia Mediului Timis;

Tinand cont de prevederile Avizului de Oportunitate nr. 28/09.08.2022; respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 29/30.05.2024;

Documentatia Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, initiator RAȚIU TEODOR, proiectant S.C. ARH ROM S.R.L., specialist cu drept de semnatura R.U.R. : arh. CRĂCULEAC MIRCEA – pentru categoria D, E, proiect nr.190/2021, a fost afisata pe site-ul oficial al Primariei Municipiului Timisoara incepand cu 01.11.2022, cu ocazia demararii Etapei 2 - etapa



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

elaborarii propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului, conform H.C.L.nr.140 / 2011 modificat prin H.C.L .nr. 218 / 08.06.2020; in perioada 01.11.2022 - 25.11.2022 de informare si consultare a populatiei.

*Au fost formulate sugestii si obiectii din partea publicului, in scris la Seviciul Relationare Directa cu Cetatenii (cam.12) a Primariei Municipiului Timisoara Bd. C.D.Loga nr.1, cu nr. **UR2022-000589/08.11.2022**, cu privire la documentatia Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, identificat prin CF 432354, Timisoara, beneficiar RAȚIU TEODOR, proiectant S.C. ARH ROM S.R.L.*

*La întâlnirea cu proiectantul S.C. ARH ROM S.R.L., organizată în data 14.11.2022 de la ora 13:00, la sediul Primariei Municipiului Timisoara Bd. C.D.Loga nr.1; au participat 3 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. **UR2022-006369/06.12.2022**.*

*Etapă 2 a fost finalizată prin afisarea pe site-ul Primariei Municipiului Timisoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. **UR2022-005350/07.12.2022**, 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 amenajarea teritoriului, documentatia Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, 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 Timisoara analizarea documentatiei **Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara.**

Planul Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, este elaborat de proiectant S.C. ARH ROM S.R.L., specialist cu drept de semnatura R.U.R. : arh. CRĂCULEAC MIRCEA – pentru categoria D, E, proiect nr.190/2021, la cererea initiatorului RAȚIU TEODOR, proprietar teren RAȚIU TEODOR.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, nu se încalca prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul detinut de proprietar, delimitat la vest, nord si est de HCn1502 iar la sud de teren arabil intravilan CF nr.430574. Dincolo de HCn1502 sunt parcele proprietate privata (locuinte in regim redus de inaltime).

Terenul reglementat in suprafata de 11500 m², situat in intravilanul municipiului Timisoara str. Grigore Antipa nr. 30, inscris in CF 432354, nr.cad. 432354, are ca proprietar pe RAȚIU TEODOR.

Categoria funcțională existentă: Conform PUZ aprobat cu HCL 50/1999: partial zona de locuinte si functiuni complementare, pentru max. 2 familii. POT max. = 40%. Regim de inaltime P - P+2E, partial zona pentru dotari, servicii, comert. Teren afectat de canal si de sistematizarea zonei – drumuri propuse prin PUZ

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenul se incadreaza in unitatile teritoriale de referinta **ULi/c – zona de locuinte cu regim redus de inaltime-individuale si colective mici.**

Prin Planul Urbanistic Zonal, „Zona rezidentiala si functiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timisoara, se propune realizarea unui ansamblu de locuinte cu regim redus de inaltime si o zona cu dotari, servicii de interes general.

Indicii propusi prin documentatie și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 29/30.05.2024, sunt următorii:

- **Zona rezidentiala si functiuni complementare:**
 - Regim de construire: izolat, cuplat
 - Regim de inaltime S+P+2E (S+P+1E+M)
 - POTmax = 40%
 - CUTmax = 1,2
 - Hmax cornisa = 10m
 - Hmax coama = 14m
 - Zona verde = 30%
- **Zona dotari si servicii publice:**
 - Regim de inaltime S+P+3E (S+P+2E+M)
 - POTmax = 35%
 - CUTmax = 1,4
 - Hmax cornisa = 13m
 - Hmax coama = 17m
 - Zona verde = 30%
 - Se va respecta limita maxima de implementare a constructiilor respectand retragerile impuse conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice – zonificare”
- Zona verde amenajata (compacta): 7% din suprafata totală a terenului reglementat prin PUZ; Se vor respecta prevederile HCL 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 servituti: conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;

Circulații și accese – accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024 - 016212 / 07.09.2023 și planșa anexa la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și anexa 5 din R.G.U.

Echipare tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 269 / 27.05.2024.

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 proprietatea privată, iar autorizația de construire se va 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 cheltuiala 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. **UR2022-004661/26.08.2022** 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.

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 „Zona rezidențială și funcțiuni complementare” generat de imobilul situat pe str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioada în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona rezidențială și funcțiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timișoara, documentație elaborată de proiectant S.C. ARH ROM S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. : arh. CRĂCULEAC MIRCEA – pentru categoria D, E, proiect nr.190/2021, la cererea initiatorului RAȚIU TEODOR, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu nr. Avizului Arhitectului Șef cu nr. 29/30.05.2024, sunt următorii:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: Locuințe colective și funcțiuni complementare, conform planșei U.03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”; se propune realizarea unui ansamblu de locuințe cu regim redus de înălțime și o zonă cu dotări, servicii de interes general.

▪ **Zona rezidențială și funcțiuni complementare:**

- Regim de construire: izolat, cuplat
- Regim de înălțime S+P+2E (S+P+1E+M)
- POT_{max} = 40%
- CUT_{max} = 1,2
- H_{max} cornișă = 10m
- H_{max} coama = 14m
- Zona verde = 30%
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor respectând retragerile impuse conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice – zonificare”

▪ **Zona dotări și servicii publice:**

- Regim de înălțime S+P+3E (S+P+2E+M)
- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 1,4
- H_{max} cornișă = 13m
- H_{max} coama = 17m
- Zona verde = 30%
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor respectând retragerile impuse conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice – zonificare”

- **Zona verde amenajată (compactă):** 7% 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 accese – accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024 - 016212 / 07.09.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și anexa 5 din R.G.U.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Echipare tehnico-edilitară - pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 269 / 27.05.2024.

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 proprietatea privată, iar autorizația de construire se va emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona rezidențială și funcțiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioada în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafața de 11500 m², situat în intravilanul municipiului Timișoara str. Grigore Antipa nr. 30, înscris în CF 432354, nr.cad. 432354, are ca proprietar pe RAȚIU TEODOR.

4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2022-004661/26.08.2022** asumat

La eliberarea Autorizațiilor de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de rețele și utilități publice precum și ale altor instituții avizatoare, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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 funciara 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 „Zona rezidențială și funcțiuni complementare” str. Grigore Antipa nr. 30, CF 432354, Timișoara elaborat de proiectantul S.C. ARH ROM S.R.L., specialist cu drept de semnatura R.U.R.: arh. CRĂCULEAC MIRCEA – pentru categoria D, E, proiect nr.190/2021, la cererea initiatorului RAȚIU TEODOR îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.