



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: PHCL2024-000358

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare cu nr. MTM2024-019535/29.04.2024 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara prin care se propune în cadrul parcelei trei zone distincte, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică

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 Alin Sferle pentru CH TRANSBETON CONSTRUCTII SRL înregistrată cu nr. MTM2024-019535/29.04.2024, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2275 /25.07.2022, precum și Notificarea Agenției pentru Protecția Mediului Timiș cu nr. 3580/AAA/28.06.2023, prin care anunță că planul nu necesită derularea procedurii de reglementare privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Ținând cont de prevederile Avizul Arhitectului Sef nr. 21/19.04.2024;

"Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara, documentație elaborată de SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 17.07.2023, cu ocazia demarării Etapei 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020; în perioada 17.07.2023 – 05.08.2023, de informare și consultare a populației, nu au fost transmise sugestii si/sau obiectii cu privire la aceasta investitie.

Etapa 1 – etapa pregătitoare PUD, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020, a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2023-002327/10.08.2023, 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 amenajare a teritoriului, documentația **"Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat"**, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara, 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 și consultarea publicului în aceasta etapa, se va face în baza Dispoziției Primarului nr. 92/ 15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică.

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analiza documentației Plan Urbanistic de Detaliu **"Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat"**, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara.

Planul Urbanistic de "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 409/PTB/23, la cererea inițiatorului CH TRANSBETON CONSTRUCTII SRL.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu ”**Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat**”, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544 Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

La data emiterii Certificatului de Urbanism cu nr. 2275 /25.07.2022, terenul reglementat a avut destinația Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 374/2006 modificat prin HCL nr. 519 din 2006 - "Zonă rezidențială și spații comerciale" - mixta (locuire , zona comerciala si servicii de interes general) - UTR1.Zona de locuinte. comert si dotatri complementare locuirii . Regim de înălțime P+2E+M POT=35%, CUT=1,2. Spații verzi și plantate conform Hg 525/1996. Imobil situat in proximitatea aeroportului utilitar "CIOCA".

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință ULIU - Urbanizare - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord, aprobată cu HCL nr. 365/2022, amplasamentul studiat se încadrează în cvartalul 21, zonă de locuințe colective medii reglementate anterior

Terenul reglementat este format din 22 parcele, însumând o suprafață totală de **16.413 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în proximitatea unei artere majore de circulație – Calea Torontalului. Ca vecinătăți în Nord – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 424398; Est – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 403483; Sud – CF 421543 – teren pentru drum; Vest – CF 421543 – teren pentru drum, are ca proprietar pe CH TRANSBETON CONSTRUCTII SRL.

Amplasamentul studiat este liber de construcții și lipsit de vegetație semnificativă, arbori sau arbuști .

Prin Planul Urbanistic de Detaliu ”**Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat**”, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara se propune în cadrul parcelei trei zone distincte, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică.

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016876 și MTM 2023-019326/21.09.2023 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 21 din 19.04.2024**, sunt următorii:

- **Regim de construire:**

Regim de înălțime maxim S+P+4E; Hmax cornișă = 17 m; Hmaxim = 19,5 m;

În cadrul parcelei se vor prevedea trei zone distincte, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică, astfel:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- pentru zona din sudul amplasamentului - se va reduce densitatea, prin reducerea cele 2 volume propuse în interiorul zonei din sudul amplasamentului, astfel încât să se poată crea o curte interioară; regim de înălțime S+P – S+P+1E, cu accente punctuale S+P+3E;
- pentru zona mediană a terenului – regim de înălțime S+P+2E cu accente punctuale S+P+3E/S+P+4E,
- pentru zona nordică a amplasamentului – regim de înălțime S+P+4E

- **Funcțiune** propusă: zonă de locuințe cu locuințe colective și servicii;
- **Procent de ocupare** al terenului maxim: $POT_{max} = 50\%$;
- **Coeficient de utilizare** al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,70$;
- **Spatii verzi si plantate min. 20 %**; Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

-Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va încadra în zona de implantare propusă conform planșei U03 – Reglementări urbanistice. Se propune o aliniere obligatorie a construcțiilor la 3,00m față de limitele parcelei rezultate.

-Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016876 și MTM 2023-019326/21.09.2023 și planșa anexă la aviz;

-Echipare tehnico - edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 423 din 21.07.2023.

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 cheltuiela beneficiarului.

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, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016876 și MTM 2023-019326/21.09.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

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. 37/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.

Planul Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea valabilitate de 2 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

1. Aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 409/PTB/23, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 21 din 19.04.2024:**

- **Regim de construire:**

Regim de înălțime maxim S+P+4E; Hmax cornișă = 17 m; Hmaxim = 19,5 m;

În cadrul parcelei se vor prevedea trei zone distincte, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime variabil, făcând tranziția de la țesutul propus de locuințe individuale din vecinătatea sud-estică a amplasamentului, la locuințele colective în curs de autorizare din vecinătatea nord-vestică, astfel:

- pentru zona din sudul amplasamentului - se va reduce densitatea, prin reducerea cele 2 volume propuse în interiorul zonei din sudul amplasamentului, astfel încât să se poată crea o curte interioară; regim de înălțime S+P – S+P+1E, cu accente punctuale S+P+3E;

- pentru zona mediană a terenului – regim de înălțime S+P+2E cu accente punctuale S+P+3E/S+P+4E,

- pentru zona nordică a amplasamentului – regim de înălțime S+P+4E

Funcțiune propusă: zonă de locuințe cu locuințe colective și servicii;

- **Procent de ocupare** al terenului maxim: $POT_{max} = 50\%$;

- **Coeficient de utilizare** al terenului maxim: $CUT_{max} = 1,70$;

- **Spatii verzi si plantate min. 20 %**; Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va încadra în zona de implantare propusă conform planșei U03 – Reglementări urbanistice. Se propune o aliniere obligatorie a construcțiilor la 3,00m față de limitele parcelei rezultate.

- Circulații și accese: accesesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016876 și MTM 2023-019326/21.09.2023 și planșa anexă la aviz;

- Echipare tehnico - edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 423 din 21.07.2023.

Terenul reglementat este format din 22 parcele, însumând o suprafață totală de **16.413 mp**, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în proximitatea unei artere majore de circulație – Calea Torontalului. Ca vecinătăți în Nord – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 424398; Est – CF 421543 – teren pentru drum, apoi CF 403483; Sud – CF 421543 – teren pentru drum; Vest – CF 421543 – teren pentru drum, are ca proprietar pe CH TRANSBETON CONSTRUCTII SRL.

Amplasamentul studiat este liber de construcții și lipsit de vegetație semnificativă, arbori sau arbuști .

3. Prezentul Planul Urbanistic de Detaliu "Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat", generat de imobilele situate în



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara, **va avea valabilitate de 2 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

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, conform avizului Comisiei de Circulație nr. MTM2023-016876 și MTM 2023-019326/21.09.2023 și asigurarea tuturor utilităților necesare.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu **”Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat”**, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **”Elaborare PUD, pentru detalieri PUZ aprobat prin HCL 374/2006, construire imobile conform PUD aprobat”**, generat de imobilele situate în județul Timiș, în intravilanul municipiului Timișoara, identificate prin CF nr. 421547, 421542, 421519, 421525, 421615, 421528, 421546, 421589, 421527, 421534, 421523, 421590, 421533, 421529, 421531, 421608, 421614, 421532, 421521, 421610, 421524, 421544, Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 409/PTB/23, la cererea inițiatorului CH TRANSBETON CONSTRUCTII SRL, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.