



UR2020-004120/31.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuințe colective și funcțiuni complementare”,
strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. UR2020-004120/31.03.2020 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara**, prin care se propune realizarea unei zone mixte cu locuințe colective și funcțiuni complementare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, asigurarea acceselor, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, spații verzi.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2020-004120/05.03.2020, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara;**

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 45/04.10.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 9/27.02.2020,**

Având în vedere prevederile **Certificatului de urbanism nr. 1720 din 25.04.2018 prelungit pana la 24.04.2020,** precum și **Adresa nr. 68 din 25.06.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș** prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

Documentația PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara, beneficiari SC Spring Agency SRL, Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura, proiectant S.C. RDSIGN S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. Negrișanu Răzvan, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.08.2019, 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. 183/2017, perioadă în care nu s-a înregistrat nici o sesizare cu privire la aceasta documentație.

*Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a **Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2019-012954/23.09.2019,** 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. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, 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. 183/2017), 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;

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara, este elaborat de proiectantul SC RD SIGN SRL, proiect nr. 224/DTP/18 la cererea beneficiarilor SC Spring Agency SRL, Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura.



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

Terenurile reglementate în cadrul documentației **Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective și funcțiuni complementare”**, **strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara**, sunt situate în partea nordica a orașului, în zona cuprinsa între Calea Aradului (la Vest), strada Armoniei (la Nord si Est) și strada Dr.Grigore T.Popa (la Sud).

Zona reglementată prin PUZ este formată din 3 parcele, parcelele cu nr. CF 411583, CF 441568, CF 441569, Timișoara, însumând o suprafață totală de 7.294 mp.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte parțial din zona pentru locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, și parțial din zona unităților industriale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, **strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ este constituit din parcelele:

CF nr. 411583	Intravilan Timisoara Nr. Cad.: 411583 S= 6169 mp Proprietar: SC SPRING AGENCY SRL Fără înscrieri privitoare la sarcini Imobil împrejmuit Categorie folosință: curți construcții
CF nr. 441568	Intravilan Timisoara Nr. cad. 441568 S=573 mp Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scarlatescu Laura. Fără înscrieri privitoare la sarcini Imobil împrejmuit Categorie folosință: arabil intravilan
CF nr. 441569	Intravilan Timisoara Nr. cad. 441569 S=552 mp Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scarlatescu Laura. Fără înscrieri privitoare la sarcini Imobil împrejmuit Categorie folosință: arabil intravilan

Inițiatorii documentației sunt S.C. SPRING AGENCY S.R.L., Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scarlatescu Laura.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara propune dezvoltarea unui ansamblu mixt de locuinte colective și funcțiuni



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

complementare, rezolvarea acceselor auto și pietonal, asigurarea locurilor de parcare pe terenurile deținute de proprietari conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă, echiparea cu utilități, rețele tehnico-edilitare în incintă, spații verzi.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003807/25.04.2019, cu respectarea legislației în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 963/01.11.2019 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii propuși pentru cele 3 parcele, sunt:

1. Parcela identificata prin CF nr. 441568 Timișoara:

- regim de construire izolat;
- funcțiunea predominantă: locuire colectivă;
- înălțimea maximă: $H_{max}=15,00m$, pentru $S+P+2E+Er$;
- $POT_{max}= 40\%$; - $CUT_{max}=2,2$;
- retragere minimă fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara conf. plansei nr. 03-A – Reglementari urbanistice

2. Parcela identificată prin CF nr. 441569 Timișoara

- regim de construire izolat;
- funcțiunea predominantă: locuire colectivă,
- înălțimea maximă: $H_{max}=13,00m$, pentru $S+P+2E$;
- $POT_{max}= 40\%$;
- $CUT_{max}=2,2$;
- retragere minimă fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara conf. plansei nr. 03-A – Reglementari urbanistice

3. Parcela identificată prin CF nr. 411583 Timișoara

- regim de construire izolat;
- funcțiunea predominantă: locuire colectivă,
- înălțimea maximă: $H_{max}=22,00m$, pentru $S+P+4E+Er$;
- $H_{max}=18.00 m$, pentru $S+P+3E+Er$
- $POT_{max}= 40\%$;
- $CUT_{max}=2,2$;
- retragere minimă fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara conf. plansei nr. 03-A – Reglementari urbanistice

Suprafața totală de spații verzi este de 25.00%, conform Deciziei de Incadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 68/25.06.2019;

Se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

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;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, P.O.T. și C.U.T. 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;

Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003807/25.04.2019**; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;

Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 963/01.11.2019**.

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 beneficiarilor.

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[^]) 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.Z. și R.L.U. 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”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara, beneficiari SC Spring Agency SRL, Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura, elaborat de proiectantul SC RDSIGN SRL, proiect nr. 224/DTP/18, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire:

Indicii propuși pentru cele 3 parcele, sunt:

1. Parcela identificata prin CF nr. 441568 Timișoara:

- **regim de construire izolat;**
- **funcțiunea predominantă: locuire colectivă;**
- **înălțimea maximă: Hmax=15,00m, pentru S+P+2E+Er;**
- **POTmax= 40%; - CUTmax=2,2;**
- **retragere minimă fata de aliniament, fata de limitele laterale și fata de limita**

posterioara conf. planșei nr. 03-A – Reglementari urbanistice



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

- 2. Parcela identificată prin CF nr. 441569 Timișoara**
- regim de construire izolat;
 - funcțiunea predominantă: locuire colectivă,
 - înălțimea maximă: $H_{max}=13,00m$, pentru S+P+2E;
 - POT $_{max}= 40\%$;
 - CUT $_{max}=2,2$;
 - retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conf. planșei nr. 03-A – Reglementări urbanistice

- 3. Parcela identificată prin CF nr. 411583 Timișoara**
- regim de construire izolat;
 - funcțiunea predominantă: locuire colectivă,
 - înălțimea maximă: $H_{max}=22,00m$, pentru S+P+4E+Er;
 - $H_{max}=18.00 m$, pentru S+P+3E+Er
 - POT $_{max}= 40\%$;
 - CUT $_{max}=2,2$;
 - retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară conf. planșei nr. 03-A – Reglementări urbanistice

Suprafața totală de spații verzi este de 25.00%, conform Deciziei de Incadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 68/25.06.2019;

Se vor respecta prevederile H.C.L. 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

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 accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu **avizul Comisiei de Circulație nr. DT2019-003807/25.04.2019**; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;

Servituți: se vor respecta servituțiile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin **Avizul pentru rețele existente nr. 963/01.11.2019**.

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. Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenurile reglementate situate în intravilan, se află în proprietate după cum urmează:

CF nr. 411583, cad 411583 (nr top 2102/2/2), S=6.169mp, categoria de folosință curți, construcții - Proprietar: SC SPRING AGENCY SRL;

CF nr. 441568, cad 441568, categoria de folosință arabil - Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura;

CF nr. 441569, cad 441569, S=552mp, categoria de folosință arabil - Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

4. 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 prezentului PUZ, și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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**”, strada **Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara**, și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Dr. Grigore T. Popa nr. 28, Timisoara, elaborat de proiectantul SC RD SIGN SRL, proiect nr. 224/DTP/18, la cererea beneficiarilor SC Spring Agency SRL, Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scărlătescu Laura, pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Steluta URSU