



Nr. UR2020-014411,UR2021-000424/10.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2020-014411, UR2021-000424/10.02.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone cu locuințe colective și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim S+P+2E+Er(suprafata construita desfasurata a nivelului retras nu va depasi 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras), avand zona de implantare a constructiei conf. plansa nr.03-A- ‘Reglementari urbanistice’.

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. UR2020-014411/18.12.2020 completata cu UR2021-000424/19.01.2021, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 27/18.06.2019, adresa Consiliului Județean Timis cu nr.R2854 din 16.03.2020, adresa Directia Judeteana pentru Cultura Timis,Ministerul Culturii nr. 346/30.01.2020, Avizul Arhitectului Sef nr. 44/29.10.2020;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 589/26.02.2019 prelungit pana la 25.02.2021 si Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 38/27.02.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Ion Hobana CF nr. 446998, Timișoara, beneficiar SC ENERGY ORTISOARA SRL , proiectant SC rd sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh.Răzvan Gabriel M.NEGRISANU– Dzo.E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna iulie 2020, 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 HCL 218/2020; în perioada 08.07.2020 – 31.07.2020, de informare și consultare a populației au fost formulate sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investitie, transmise pe e-mailul dezvoltareurbana@primariatm.ro.

Aceste obiecții din partea publicului au făcut referire la: ‘retragerea constructiilor fata de drum sa fie de 5 m, regimul de inaltime sa ramana P-P+2E, sa nu se modifice regimul de locuire existent din LIU (locuinte individuale unifamiliale cu regim redus de inaltime) stabilita prin PUG Timisoara in ULI/c (zona de locuinte individuale, semicolective sau colective mici)’.

Conform răspunsului proiectantului înregistrat cu nr. UR2020-009199/06.08.2020:



Referitor la retragerea față de aliniament: documentația PUZ prevede o retragere de 1.5 m la nivelul Parterului și înscrierea unei servituți de trecere înscrisă în CF în favoarea domeniului public, tocmai pentru a facilita realizarea unui prospect stradal mai larg, care va conține și zone verzi.

În ceea ce privește timpii de umbră: prezentul PUZ a fost avizat DSP prin Avizul cu nr. 23634/827/C/09.12.2019. Având în vedere proiectul de amplasare a clădirilor, prezenta documentație nu se încadrează în prevederile art. 3, alin (2) din OMS 119/2014. Gasiti planșa cu studiul de însorire realizat conform OMS 119/2014 actualizat, anexată prezentei.

În ceea ce privește insuficiența spațiilor verzi: prezentul PUZ a fost avizat de către Agenția pentru Protecția Mediului Timiș cu Avizul nr. 38/27.02.2020, fiind alocată o suprafață în procent de 20% din suprafața parcelei."

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr.UR2020-007615/07.08.2020, si 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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 analiza documentației Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, este elaborat de proiectant SC rd sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M.NEGRISANU-Dzo,E, proiect nr.248/PTO/19, la cererea beneficiarului SC ENERGY ORTISOARA SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin PUZ: teritoriul delimitat la nord strada Marius Moga, la vest de Alea Viilor, la sud de parcele private, la est de strada Aurel pop.

Se reglementează terenul deținut de beneficiar în suprafață totală de 2500 mp conform CF. nr. 446998, nr. cad. 446998.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, este situat in intravilanul municipiului Timișoara, in apropierea Căii Torontalului, cu acces din strada Ion Hobana si face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Zona propusa de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max. 2 familii. POT max. = 40%. Regim de inaltime P - P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012. Teren afectat de sistematizarea zonei - modernizare/deschideri de strazi. (drumuri propuse prin PUG).



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408345
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Terenul reglementat în suprafață totală de 2500 mp, teren neîmprejmuit, categoria de folosință: arabil, str. ION HOBANA Timișoara, înscrisă în CF nr. 446998 Timișoara nr. cad.446998, este situat în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din strada Ion Hobana și are ca proprietar **SC ENERGY ORTISOARA SRL**. Terenul reglementat este liber construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+2E+Er (suprafața construită desfășurată la nivelul rețas nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 44/29.10.2020 sunt următorii:

Locuințe Colective și Funcțiuni complementare :

P.O.T.max.=40%

C.U.T. max.=1,5

Regim de înălțime:

- maxim: S+P+2E+Er (suprafața construită desfășurată la nivelul rețas nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Înălțime maximă: Hmax=15 m

- **Retrageri:** Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se poate face respectând următoarele retrageri conform planșei nr. 03-A „Reglementări urbanistice”.

- 0 m față de limita de proprietate din nord;

- minim 13,60 m față de limita de proprietate din est;

- 0 m cu alipire la calcan față de limita de proprietate din sud;

- minim 20,59 m față de limita de proprietate din vest.

Se va respecta limita maximă de implantare a construcțiilor conform planșei nr.03-A „Reglementări urbanistice”. Pentru amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va obține acordul vecinilor. Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supratere, putând coincide cu limitele de proprietate. În cazul în care limita de implantare a construcțiilor subterane coincide cu limita de proprietate este obligatoriu acordul vecinilor sau se va retrage construcția conform Codului Civil.

- Spații verzi amenajate minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 38/27.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- se vor respecta prevederile HCL 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;

- 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;

- Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000139/30.01.2020 și planșa anexă 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. 573/19.08.2020.

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 nr. 03-A „Reglementări Urbanistice” precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

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. 05-A - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U (locurile de parcare se vor asigura la subsol și la nivelul solului, pe parcela 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.).

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 „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara și **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. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, având ca beneficiar pe **SC ENERGY ORTISOARA SRL**, realizat de proiectantul SC rd sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRISANU– D_{ZO,E}, proiect nr. 248/PTO/19, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 44/29.10.2020:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, conform planșei nr. 03-A- „Reglementări urbanistice”

P.O.T.max. = 40%

C.U.T.max. = 1,5

Regim de înălțime:

- maxim: S+P+2E+Er (suprafața construită desfășurată la nivelulul retras nu va depăși 60% din



cea a ultimului nivel plin (neretras)).

Înălțime maxima: $H_{max}=15$ m

- **Retrageri:** Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se poate face respectând următoarele retrageri conform planșei nr.03-A "Reglementari urbanistice".

- 0 m față de limita de proprietate din nord;
- minim 13,60 m față de limita de proprietate din est;
- 0 m cu alipire la calcan față de limita de proprietate din sud;
- minim 20,59 m față de limita de proprietate din vest.

Se va respecta limita maxima de implantare a construcțiilor conform planșei nr.03-A "Reglementari urbanistice". Pentru amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va obține acordul vecinilor. Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate. În cazul în care limita de implantare a construcțiilor subterane coincide cu limita de proprietate este obligatoriu acordul vecinilor sau se va retrace construcția conform Codului Civil.

Construcția se va amplasa în interiorul zonei de implantare conf. planșa nr. 03-A, "REGLEMENTARI URBANISTICE".

- Spații verzi amenajate minim 20% - conform Deciziei de încadrare nr. 38/27.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- se vor respecta prevederile HCL 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;

- 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;

- Circulații și servituți: conform „Propunerilor 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;

- Circulații și accese: accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000139/30.01.2020 și planșa anexă 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. 573/19.08.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2500 mp, str. ION HOBANA Timișoara, înscrisă în CF nr. 446998 Timișoara nr. cad.446998, este situat în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în apropierea Căii Torontalului, cu acces din strada Ion Hobana și are ca proprietar **SC ENERGY ORTIȘOARA SRL**. Terenul reglementat este liber construcții.

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 planșei nr. 05-A - „Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat. Autorizațiile de construire se vor



emite doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces la parcela beneficiarului, accesul pe parcelă se va realiza din domeniul public;

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U (locurile de parcare se vor asigura la subsol și la nivelul solului pe parcela 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 funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2¹) 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. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. ION HOBANA CF nr. 446998, Timișoara, elaborat de proiectantul SC rd sign SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Arh. Răzvan Gabriel M. NEGRISANU – D_{ZO},E, proiect nr. 248/PTO/19, la cererea beneficiarului **SC ENERGY ORTISOARA SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

p. Arhitect Șef,
Monica Mitrofan

Consilier,
Edith Sabău

Red – E.S