

Nr. UR2021-009083; 9531/16.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA
PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+2E”, bd. 16
Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-009083; 9531/16.11.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și funcțiunilor complementare în regim de maxim S+P+8E și locuințe colective în regim de S+P+2E, având zona de implantare a clădirilor împartită pe 2 zone cu regim de înălțime diferit (U1: Regim de înălțime maxim S+P+2E; U2: Regim de înălțime maxim S+P+8E).

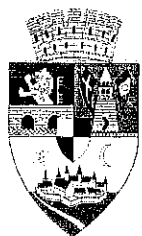
Facem următoarele precizări:

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. UR2021-009083/14.10.2021 completată cu nr. UR2021-009531/08.11.2021, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara, respectiv Adresa de înaintare a S.C. Nod Project S.R.L. în calitate de proiectant pentru SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL, cu privire la observațiile Comisiei 2 pentru Dezvoltare Urbanistică a Consiliului Local Timișoara la ședința pe comisii din data de 11.06.2021 cu ocazia înaintării documentației PUZ înregistrate cu nr. UR2021-004652/18.05.2021, în vederea aprobării în plenul Consiliului Local;

Având în vedere prevederile articolului 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României: „Se menține valabilitatea documentelor eliberate de autoritățile publice care expiră pe perioada stării de urgență”, respectiv prevederile articolului 4 din Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19: „(5) Valabilitatea documentelor eliberate de instituțiile și autoritățile publice, precum și de entitățile private autorizate conform legii se menține pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări”.

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1709/25.04.2018 prelungit până la 24.04.2020, a carei valabilitate a fost menținută pe perioada instituirii stării de urgență pe teritoriul României, conform prevederilor art. 14 (Cap II Domeniul economic) din Decret nr. 195/16.03.2020 și ulterior prelungit pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României (valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă), conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020, respectiv conform H.G. nr. 531 din 10.05.2021, H.G. nr. 550/14.05.2021, H.G. nr. 580/27.05.2021, H.G. nr. 615/03.06.2021, H.G. nr. 678/24.06.2021, H.G. nr. 795/28.07.2021, H.G. nr. 990/17.09.2021, H.G. nr. 1015/23.09.2021, H.G.



nr. 1083/08.11.2021 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, respectiv prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1689/27.04.2020, prelungit până la 27.04.2022;**

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 29/04.07.2019 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1709/25.04.2018 prelungit pe perioada instituirii stării de urgență, respectiv pe toată perioada stării de alertă instituită pe teritoriul României, valabilitatea menținându-se și pentru o perioadă de 90 zile de la încetarea stării de alertă), Avizul Arhitectului Șef nr. 36/17.09.2020;

Având în vedere prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 85 din 10.07.2020 prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu.

Documentația Plan Urbanistic de Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E”, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara, beneficiar SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL, proiectant SC NOD PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Urb. Carmen Iuliana Falniță – B, C, C1, D, D3, DZO, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 21.01.2020, 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 H.C.L. nr. 183/2017; în perioada 21.01.2020 – 17.02.2020, de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-000344/27.02.2020, 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 Plan Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E”, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara, 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 Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie, nr. 75, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie, nr. 75, Timișoara, este elaborat de proiectant SC NOD PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Urb. Carmen Iuliana Falniță – B, C, C1, D, D3, Dzo, E, proiect nr. 5/2018, la cererea beneficiarului SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie, nr. 75, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.



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

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și terenul delimitat de str. Ciprian Porumbescu, de b-dul 16 Decembrie 1989 și de str. Dr. P. Vasici Ungureanu.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E”**, bd. 16 Decembrie, nr. 75, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, delimitat la nord – teren privat, la est – teren privat, la sud - str. Ciprian Porumbescu și vest – bd. 16 Decembrie, face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – zonă propusă de servicii publice – UTR 50, zona de protecție sanitară a surselor de apă, cimitire, unităților de risc tehnologic.

Terenul reglementat în suprafață totală de **2.876 mp** cu construcții C1, C2, C3, C4, înscris în CF nr. 447929 nr. cad. 447929 (CF vechi nr. 404657 nr. top. 12704) Timișoara, are ca proprietar SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă - C1 (clădire administrativă S+P), o clădire producție în regim de înălțime P – C2 și două clădiri producție în regim de înălțime S+P+1E – C3, C4, ce urmează a se desființa în baza unei Autorizații de Desființare.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E”**, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, Timișoara, se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și funcțiuni complementare de maxim S+P+8E, având zona de implantare a clădirilor împartită pe 2 zone cu regim de înălțime diferit (U1: Regim de înălțime maxim S+P+2E; U2: Regim de înălțime maxim S+P+8E). Numărul maxim de apartamente estimate pentru cele 2 unități (U1, U2) este de 70 de apartamente de tipul: garsoniere, 2 camere, 3 camere, 4 camere, pentru care numărul de locuri de parcare estimate este de 91 (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 36/17.09.2020 sunt următorii:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **„LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E” conform planșei nr. A03 - „Plan Reglementări urbanistice”**

Funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni compatibile locuirii;

POT max = 40%

CUT max = 3.0;

Regim de înălțime maxim: S+P+2E (pentru U1); S+P+8E (pentru U2);

Hmax = 10 m (pentru U1); Hmax = 29 m (pentru U2);

- **Spații verzi minim 20%** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 85/10.07.2020 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 alinimentelor 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 accese: accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Ciprian Porumbescu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000543/16.04.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 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. 95/12.02.2021.

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 beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism (la cladirile amplasate pe calcan se vor prevedea curți interioare de ventilație; locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol etc.), doar după obținerea acordului vecinilor pentru amplasarea construcțiilor pe limitele laterale de proprietate, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției și doar după reglementarea situației juridice a suprafeței de teren cu destinația de trotuar, propus spre cedare în proprietate publică în conformitate cu planșa nr. 04 - „Proprietăți asupra terenurilor”, în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2019-016742/30.10.2019, respectiv Planul de acțiune asumat cu nr. UR2021-009531/12.11.2021 (modificat conform Declarației Notariale a SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL cu nr. 2136/04.11.2021).

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 CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, 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 CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, Timișoara, având ca beneficiar pe **SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL**, realizat de proiectantul **SC NOD PROJECT SRL**, specialist cu drept de semnătură **R.U.R.: Arh. Urb. Carmen Iuliana Falniță – B, C, C₁, D, D₃, D_{ZO}, E**, proiect nr. 5/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef** cu nr. 36/17.09.2020:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: **„LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E” conform planșei nr. A03 - „Plan Reglementări urbanistice”**.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E”**, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, Timișoara, se propune realizarea unei zone destinate locuințelor colective și funcțiuni complementare de maxim S+P+8E, având zona de implantare a clădirilor împartită pe 2 zone cu regim de înălțime diferit (U1: Regim de înălțime maxim S+P+2E; U2: Regim de înălțime maxim S+P+8E). Numărul maxim de apartamente estimate pentru cele 2 unități (U1, U2) este de 70 de apartamente de tipul: garsoniere, 2 camere, 3 camere, 4 camere, pentru care numărul de locuri de parcare estimate este de 91 (necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 R.G.U.).

Funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni compatibile locuirii;

POT max = 40%

CUT max = 3.0;

Regim de înălțime maxim: S+P+2E (pentru U1); S+P+8E (pentru U2);

Hmax = 10 m (pentru U1); Hmax = 29 m (pentru U2);

- **Spații verzi minim 20%** din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 85/10.07.2020 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 accese: **accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Ciprian Porumbescu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-000543/16.04.2020; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa**



5 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. 95/12.02.2021.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în suprafață totală de 2 876 mp cu construcții C1, C2, C3, C4, înscris în CF nr. 447929 nr. cad. 447929 (CF vechi nr. 404657 nr. top. 12704) Timișoara, are ca proprietar SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL.

Terenul reglementat este ocupat în prezent de o casă - C1 (clădire administrativă S+P), o clădire producție în regim de înălțime P – C2 și două clădiri producție în regim de înălțime S+P+1E – C3, C4, ce urmează a se desființa în baza unei Autorizații de Desființare.

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism (la clădirile amplasate pe calcan se vor prevedea curți interioare de ventilație; locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la subsol etc.), doar după obținerea acordului vecinilor pentru amplasarea construcțiilor pe limitele laterale de proprietate, asigurarea tuturor utilităților necesare investiției și doar după reglementarea situației juridice a suprafeței de teren cu destinația de trotuar, propus spre cedare în proprietate publică în conformitate cu planșa nr. 04 - „Proprietăți asupra terenurilor”, în conformitate cu Planul de acțiune asumat cu nr. UR2019-016742/30.10.2019, respectiv Planul de acțiune asumat cu nr. UR2021-009531/12.11.2021 (modificat conform Declarației Notariale a SC D'AR TEX IMOBILIARE SRL cu nr. 2136/04.11.2021).

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 CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, 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 CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, bd. 16 Decembrie 1989 nr. 75, Timișoara,



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

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

elaborat de proiectantul SC NOD PROJECT SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.:
Urb. Carmen Iuliana Falniță – B, C, C₁, D, D₃, D_{zo}, E, proiect nr. 5/2018, la cererea
beneficiarului SC D'AR TEX SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului
local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN

