



UR2021-009831/10.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2021-009831/10.02.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”**, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **11.000 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

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. **UR2021-009831/23.11.2021**, completată cu **UR2022-000569/02.02.2022** privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”**, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 22/29.06.2021**, **Avizul de Oportunitate nr. 66/10.12.2018** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 16/03.11.2021**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 4315/31.10.2018** prelungit până la **30.10.2020** respectiv **Certificatului de Urbanism nr. 3703/16.10.2020**, cu menținerea valabilității conform prevederilor art. 4 alin (5) din Legea nr. 55/15.05.2020, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 34/25.02.2020** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr. 435098, beneficiari Duca Ambroziu, Duca Marinela, Precob-Crețu Liana-Codruța, proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Cătălina Maria C. Bocan, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 28.02.2019 - 25.03.2019, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 28.02.2019. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului nr. UR2019-002388/12.04.2019.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 218/04.06.2020, privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/ 19.04.2011 prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, cu



modificările și completările ulterioare”, documentația Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent, 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 „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098.

Planul Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, este elaborat de proiectant S.C. **Atelier CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. **Cătălina Maria C. Bocan**, proiect nr. **354/2018**, la cererea beneficiarilor **Duca Ambroziu, Duca Marinela și Precob-Crețu Liana-Codruța**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 9 – Zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, teren posibil afectat de canal și de sistematizarea zonei. Conform Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 2625/15.09.2016 – sit arheologic. Regim de înălțime max. P+2E. POT max = 40%, spații verzi min. conf. HCL 62/2012..

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, în suprafață totală de **11.000 mp**, proprietari fiind **Duca Ambroziu, Duca Marinela și Precob-Crețu Liana-Codruța**, este situat în nord-vestul Municipiului Timișoara, amplasat în stânga sus față de strada G. Alexandrescu. Vecinătățile sunt: **la nord-est** drumul de exploatare DE561, **la sud-vest** PUZ aprobat, **la nord-vest** parcele private nereglementate, **la sud-est** parcele private nereglementate.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **11.000 mp**, asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate, stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, respectiv propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002389/03.12.2020** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.



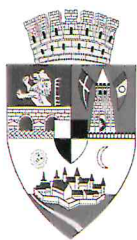
Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 16/03.11.2021 sunt următorii:

ZLi – Locuințe individuale

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter – maxim 2 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+1E+M/Er;
- $H_{\max} = 8.00$ m (cornișă), $H_{\max} = 12.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT max = 0.9;
- Retrageri minime față de aliniament: 6 m față de străzile principale și 3 m față de cele secundare, conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 4 m sau 3 m față de parcela de spațiu verde sau conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 în rest și a precizărilor din RLU. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2m, conform codului civil.;
- Retrageri minime posterioare: minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele 1, 2, 3, 4 și 8 m față de limita posterioară pentru parcelele 5, 6, 8, 9, conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: min 30%/parcelă. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

ZLc – Locuințe colective cu funcțiuni complementare

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter – maxim 6 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+2E+M/Er;
- $H_{\max} = 12.00$ m (cornișă); $H_{\max} = 15.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT = 1,2;
- Retrageri minime față de aliniament : 5.00 m și conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 6 m sau 5 m față de parcela comună de parcare, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime posterioare: minim 10 m față de limita posterioară, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: minim 25%. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.



Ve – Spații verzi

- Funcțiuni: Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
 - Regim de înălțime: maxim P;
 - $H_{\max} = 5.00$ m (cornișă);
 - POT max = 5 %;
 - CUT max = 0.05;
 - Retrageră minimă față de aliniament : se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime posterioare: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Spații verzi: minim 90% din suprafața totală
-
- **Spații verzi** minim 5,16% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 34/25.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului.
 - 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 domeniul 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 pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002389/03.12.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
 - **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: „Plan de reglementări – Rețele electrice” – Planșa nr. 03-IE și „Plan reglementări – lucrări edilitare” – Planșa nr. 02.ED și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 941/22.12.2020.

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. U03 – „Proprietatea asupra terenurilor – Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat și modificat cu Planul de Acțiune cu nr. UR2022-000569/10.02.2022, respectiv doar după reglementarea situației juridice a drumurilor de acces propuse la parcelele beneficiarilor, accesul realizându-se din domeniul public și în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

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 Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, având ca beneficiari pe **Duca Ambroziu, Duca Marinela și Precob-Crețu Liana-Codruța**, întocmit conform proiectului nr. **354/2018**, realizat de proiectant **S.C. Atelier CAAD S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - **Arh. Cătălina Maria C. Bocan**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **16/03.11.2021**:

ZLi – Locuințe individuale

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter – maxim 2 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+1E+M/Er;
- $H_{max} = 8.00$ m (cornișă), $H_{max} = 12.00$ m (coamă);
- POT max= 35%;
- CUT max = 0.9;
- Retrageri minime față de aliniament: 6 m față de străzile principale și 3 m față de cele secundare, conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 4 m sau 3 m față de parcela de spațiu verde sau conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 în rest și a



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

precizărilor din RLU. Pentru construcțiile P sau P+M, se admite o retragere laterală de 2m, conform codului civil;

- Retrageri minime posterioare: minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele 1, 2, 3, 4 și 8 m față de limita posterioară pentru parcelele 5, 6, 8, 9, conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: min 30%/parcelă. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

ZLc – Locuințe colective cu funcțiuni complementare

- Regim de construire: izolat sau cuplat;
- Funcțiuni: locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter – maxim 6 unități locative/parcelă;
- Regim de înălțime: maxim S+P+2E+M/Er;
- $H_{max} = 12.00$ m (cornișă); $H_{max} = 15.00$ m (coamă);
- POT max = 35%;
- CUT = 1,2;
- Retrageri minime față de aliniament : 5.00 m și conform planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 6 m sau 5 m față de parcela comună de parcare, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Retrageri minime posterioare: minim 10 m față de limita posterioară, conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 și a precizărilor din RLU;
- Spații verzi: minim 25%. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Ve – Spații verzi

- Funcțiuni: Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
 - Regim de înălțime: maxim P;
 - $H_{max} = 5.00$ m (cornișă);
 - POT max = 5 %;
 - CUT max = 0.05;
 - Retrageri minime față de aliniament : se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Retrageri minime posterioare: se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții;
 - Spații verzi: minim 90% din suprafața totală
-
- **Spații verzi** minim 5,16% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 34/25.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului.



- 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 domeniul 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 pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2020-002389/03.12.2020 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor: „Plan de reglementări – Rețele electrice” – Planșa nr. 03-IE și „Plan reglementări – lucrări edilitare” – Planșa nr. 02.ED și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 941/22.12.2020.

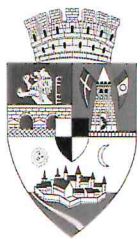
3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098, în suprafață totală de **11.000 mp**, proprietari fiind **Duca Ambroziu, Duca Marinela și Precob-Crețu Liana-Codruța** este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat în stânga sus față de strada G. Alexandrescu. Vecinătățile sunt: **la nord-est** drumul de exploatare DE561, **la sud-vest** PUZ aprobat, **la nord-vest** parcele private nereglementate, **la sud-est** parcele private nereglementate.

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. U03 – „Proprietatea asupra terenurilor – Circulația terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat și modificat cu Planul de Acțiune cu nr. UR2022-000569/10.02.2022.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr. 435096, CF nr.435098.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**”, intravilan extins Timișoara, zona Mehala, CF nr.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECTIA GENERALĂ URBANSIM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROU AVIZĂRI PUD/PUZ

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

435096, CF nr.435098, elaborat de proiectant S.C. Atelier CAAD S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. **Cătălina Maria C. Bocan**, proiect nr. **354/2018**, la cererea beneficiarilor **Duca Ambroziu, Duca Marinela și Precob-Crețu Liana-Codruța**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN



CONSILIER
Razvan POPESCU

Red/dact – R.P.