



Nr. UR2022-005003; CDU2022-000120/ 04.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuință în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2022-005003; CDU2022-000120/ 04.10.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuința în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, prin care se propune realizarea unei locuințe cu maxim 2 apartamente, în regim de înălțime P+M și lărgirea străzii Bela Lugosi, strada adiacentă parcelei reglementate și din care se va realiza accesul la investiția propusă.

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 inițiatorilor SALE ROMULUS și SALE LILIANA, înregistrată cu nr. UR2022-005003/ 16.09.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuința în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2499/10.09.2021, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 84/21.07.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fără aviz de mediu;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 11/31.03.2022, respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 36/12.09.2022;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuința în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, inițiatori SALE ROMULUS și SALE LILIANA, proiectant TOMART PRO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorana Emilia I. Negruț - Dema – pentru categoria D, E, F6, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 16.06.2022, 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. 218/08.06.2020; în perioada 16.06.2022 - 11.07.2022, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul TOMART PRO SRL, programată a se organiza în data de 20.06.2022, între orele 12.00 – 13.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022- 003139/22.07.2022, 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 si amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, 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 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal „**Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, este elaborat de proiectant TOMART PRO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Sorana Emilia I. Negruț - Dema** – pentru categoria **D, E, F₆**, proiect nr. 877/2021, la cererea inițiatorilor SALE ROMULUS și SALE LILIANA.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietari si cvartalul delimitat la nord - est str. Constantin Daniel, la sud - est str. Anton Bacalbașa, la sud – vest str. Nicolae Filimon, la nord – vest Nicolae Andreescu.

Terenul reglementat in cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, este situat in intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - vest a Municipiului Timișoara, zona Freidorf, identificat prin: CF nr. 448260, nr. cad. 448260, cu acces din str. Bela Lugosi, fiind delimitat **la nord – est** de teren proprietate privată liber de construcții, la sud – est de str. Bela Lugosi, **la sud – vest** și **la nord - vest** de terenuri proprietate privată cu construcții în regim de P+M – P+1E, și face parte conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 din Zona de locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare. Regim de inaltime max. P+2E. POT = 40%. Spatii verzi minim conform HCL nr. 289/2022.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Bela Lugosi F.N., **în suprafață totală de 600 mp**, înscris în CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, are ca proprietari pe SALE ROMULUS și SALE LILIANA.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuinta in regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, se propune realizarea unei locuințe cu maxim 2 apartamente, în regim de înălțime P+M și lărgirea străzii Bela Lugosi, strada adiacentă parcelei reglementate și din care se va realiza accesul la investiția propusă.

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 36/12.09.2022, sunt următorii:

- POT max = 35%;
- CUT max = 0.8;



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

- **regim de înălțime maxim P+1E;**

- **Hmax cornișă = 6.20m; Hmax = 10 m;**

- Spații verzi amenajate minim 45,17% din suprafața totală a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 84/21.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 50% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevăzută în plansa „U03 - Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de aliniament - 6m;
- retragere față de limitele laterale 3m sau h/2;
- retragere față de limita posterioară 10m;

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

- 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:** accesul auto și pietonal se vor realiza din strada Bela Lugosi, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001086/12.05.2022; 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. 327/17.05.2022.

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 cheltuielile 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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 documentatiei PUZ si 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 „**Construire locuinta în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

1. Avizarea si aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuinta în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, având ca inițiatori pe SALE ROMULUS si SALE LILIANA, realizat de proiectantul TOMART PRO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Sorana Emilia I. Negruț - Dema – pentru categoria D, E, F6, proiect nr. 877/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 36/12.09.2022:**

- **POT max = 35%;**
- **CUT max = 0.8;**
- **regim de înaltime maxim P+1E;**
- **Hmax cornișă = 6.20m; Hmax = 10 m;**

- Spații verzi amenajate minim 45,17% din suprafata totala a parcelei - conform Deciziei de încadrare nr. 84/21.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 50% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor prevazuta in plansa „U03 - Reglementări urbanistice”, astfel:

- retragere față de aliniament - 6m;
- retragere față de limitele laterale 3m sau h/2;
- retragere fata de limita posterioara 10m;

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020".

- 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 suprafata 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 din strada Bela Lugosi, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001086/12.05.2022; 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;



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

- **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 327/17.05.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuinta în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Bela Lugosi F.N., **în suprafață totală de 600 mp**, înscris în CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, are ca proprietari pe SALE ROMULUS și SALE LILIANA.

Terenul reglementat este liber de construcții

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 și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

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 inițiatorului.

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 „**Construire locuinta în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, 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 „**Construire locuinta în regim de înălțime P+M și împrejmuire teren**” str. Bela Lugosi F.N., CF nr. 448260, nr. cad. 448260, Timișoara, elaborat de proiectantul TOMART PRO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Sorana Emilia I. Negruț - Dema** – pentru categoria **D, E, F₆**, proiect nr. 877/2021, la cererea inițiatorilor SALE ROMULUS și SALE LILIANA, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMĂJAN

CONSILIER
Liliana IOVAN