



UR2023-000198/13.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-000198/13.02.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii, pe o suprafață de **6.100 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. **UR2023-000198/13.01.2021**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 34/24.12.2021** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 51/21.12.2022**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1903/12.07.2021** prelungit până la **11.07.2024**, precum și **Decizia de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 6152/20.10.2022** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, beneficiari SC Nedex Grup SRL, proiectant S.C. ATG Studio S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Mircea M. Crăculeac, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 25.07.2022 - 19.08.2022, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 25.07.2022. Nu au fost înregistrate sesizări sau observații în scris la Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului nr. UR2022-003732/08.09.2022.

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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu,



nr. 40 și str. Gării, nr. 10, 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 „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10.

Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, este elaborat de proiectant **S.C. ATG Studio S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Mircea M. Crăculeac**, proiect nr. **136/2021**, la cererea inițiatorilor **SC Nedex Grup SRL**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, 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 din 2018 - Zona propusă de depozitare și prestări servicii afectată de zona de protecție C.F.R. Teren cu destinație specială în zonă **.HOTĂRÂREA NR. 149** din data: 24.04.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu **"Imobil de locuințe colective cu servicii P+5E+ PENTHOUSE"**, str. Barițiu nr. 40 și str. Gării nr. 10, Timișoara, prin care s-a studiat terenul înscris în C.F. nr. 37954 / Timișoara cu nr. cadastral 17497/1, în suprafață de 6100 mp, a avut o valabilitate de 10 ani (până la data de 24.04.2017).

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, în suprafață totală de **6.100 mp**, proprietari fiind **SC Nedex Grup SRL**, este situat în vestul Municipiului Timișoara, având acces de pe str. Gării și de pe str. Gheorghe Barițiu. Vecinătățile sunt: **la nord** str. Gării CF nr. 420283, **la sud** parcela cu nr. top. 17497/2, **la est** parcelele identificate cu CF nr. 479200, nr. top. 17417, nr. top. 17418, **la vest** str. Gheorghe Barițiu, nr. cad. 415876.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii, pe o suprafață de **6.100 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. DT2022-001190/26.05.2022** și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului.



Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 51/21.12.2022 sunt următorii:

- Funcțiunea propusă: Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 2,5$;
- Regim maxim de înălțime S+P+6E, $H_{max} = 24m$ spre str. Gării, S+P+4E, $H_{max} = 18m$ spre str. Gheorghe Barițiu și conform planșei „A03 Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
 - Față de limita de Sud: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
 - Față de limita de Est: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
 - Față de limita de Vest: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent.
- Spații verzi minim 20% din suprafața reglementată;
- Se vor respecta prevederile HCL 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 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. DT2022-001190/26.05.2022 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 01ED – „Rețele de alimentare cu apă și canalizare – Plan de situație - Propuneri”, U10 – „Reglementări instalații electrice” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 863/14.12.2022.



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. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat și modificat cu Planul de Acțiune cu nr. **UR2022-002849/27.05.2022**, 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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii**”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, 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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii**”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, având ca inițiatori pe **SC Nedex Grup SRL**, întocmit conform proiectului nr. **136/2021**, realizat de proiectant **S.C. ATG Studio S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. - **Arh. Mircea M. Crăculeac**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **51/21.12.2022**:

- Funcțiunea propusă: Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- $POT_{max} = 40\%$;
- $CUT_{max} = 2,5$;
- Regim maxim de înălțime S+P+6E, $H_{max} = 24m$ spre str. Gării, S+P+4E, $H_{max} = 18m$ spre str. Gheorghe Barițiu și conform planșei „A03 Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
- Retrageri minime față de aliniament:
 - Față de limita de Nord: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;



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

- Față de limita de Sud: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
- Față de limita de Est: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent;
- Față de limita de Vest: 0.00 m și conform planșei A03 „Plan Reglementări Urbanistice” și RLU aferent.
- **Spații verzi** minim 20% din suprafața reglementată;
- Se vor respecta prevederile HCL 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 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. DT2022-001190/26.05.2022 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela beneficiarului;
- **Echipare tehnico-edilitară:** Conform planșelor 01ED – „Rețele de alimentare cu apă și canalizare – Plan de situație - Propuneri”, U10 – „Reglementări instalații electrice” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 863/14.12.2022.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii**”, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, în suprafață totală de **6.100 mp**, proprietar fiind **SC Nedex Grup SRL** este situat în vestul Municipiului Timișoara, având acces de pe str. Gării și de pe str. Gheorghe Barițiu. Vecinătățile sunt: **la nord** str. Gării CF nr. 420283, **la sud** parcela cu nr. top. 17497/2, **la est** parcelele identificate cu CF nr. 479200, nr. top. 17417, nr. top. 17418, **la vest** str. Gheorghe Barițiu, nr. cad. 415876.

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. U05 – „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat și modificat cu Planul de



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

Acțiune cu nr. **UR2022-002849/27.05.2022**, 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.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10.

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, dotări și servicii”**, intravilan Timișoara, CF nr. 448244, str. Gh. Barițiu, nr. 40 și str. Gării, nr. 10, este elaborat de proiectant **S.C. ATG Studio S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Arh. Mircea M. Crăculeac**, proiect nr. **136/2021**, la cererea inițiatorilor **SC Nedex Grup SRL**, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef
Gabriel Almăjan



Consilier
Răzvan Popescu