



UR2023-002814/10.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”**, Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002814/10.07.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”**, Timișoara, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, prin care se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, pe o suprafață de **1300 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. **UR2023-002814/28.06.2023**, privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”**, Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara.

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 29/09.11.2021** și **Avizul Arhitectului Șef nr. 20/31.05.2023**;

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2030/28.07.2021** prelungit până la **27.07.2024**, 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. 4/11.01.2023** prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”, Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, **inițiator Ienea Ion și Ienea Elena, proiectant S.C. PRO-ARH TCC S.R.L, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Laura Tișan Gy, a parcurs etapa informării publicului, în perioada 20.09.2021 - 29.09.2021, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu data de 20.09.2021. 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. UR2023-006304/30.01.2023.

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 „Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si 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 „Zona cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **„Plan Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, este elaborat de proiectant **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Laura Tifan Gy**, proiect nr. **113/19/08-2021**, la cererea inițiatorilor **Ienea Ion și Ienea Elena**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **„Plan Urbanistic Zonal „Zona cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Conf. PUG aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 618/2019: zona propusă de institutii publice și servicii de interes general, Zona de Protecție Istorică a Ansamblului Fabricii de bere Cod TM-II-a-06167. Înălțimea construcțiilor conf. Art. 31- R.G.U. Procentul de ocupare a terenului conf. art. 15 și Anexei 2 din R.G.U. Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012. Locurile de parcare se vor asigura pe terenul beneficiarului conform legislației în vigoare pentru funcțiunile propuse.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal **„Zona cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, în suprafață totală de 1300 mp, proprietari fiind **Ienea Ion și Ienea Elena**, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, delimitat la Sud de str. Ștefan Octavian Iosif, la Nord de teren proprietate privată, la Vest de strada Ștefan cel Mare și la Est de teren cu locuințe colective.

Prin Planul Urbanistic Zonal **„Zona cu funcțiuni mixte servicii și locuire colectivă S+P+9E+ER”**, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, se propune reglementarea modului de dezvoltare a unei zone pentru zone de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, pe o suprafață de **1300 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 pietonale se vor realiza în conformitate cu **Avizul Comisiei de Circulație nr. nr. DT2022-000501/10.03.2022** 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.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. **20/31.05.2023** sunt următorii:

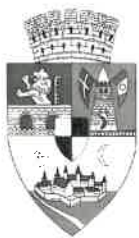
- POT maxim = 60%, CUT max = 3;
- Regim de înălțime: maxim S+P+9E+Er, $H_{max} = 35$ m;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
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

- **S+P+1E:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la 0 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m, respectiv 20.57 m fata de limita lateral dreapta
 - 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara
- **S+P+2E:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la 0 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m, respectiv 20.57 m fata de lim lat dreapta
 - 0 m, respectiv 13.50 m fata de limita posterioara
- **S+P+6E+Er:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la min. 15.19 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m fata de limita lateral dreapta
 - 13.50 m fata de limita posterioara
- **S+P+9E+Er:**
 - la 7.84 m de la Str Octavian Iosif
 - la min. 28.55 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m fata de limita lateral dreapta
 - 17.50 m fata de limita posterioara
- **Spații verzi** minim 20% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 4/11.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- 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. DT2022-000501/10.03.2022 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 planșei U04-1 „Plan reglementări – rețele de alimentare cu apă și canalizare”, respectiv U04-2 „Plan reglementări – rețele electrice și de telecomunicații” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 139/13.03.2023.



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 – „Proprietate asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2022-001940/08.04.20^** asumat.

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.

„Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”, Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, 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 si aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”,** Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, elaborat de proiectant **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Laura Tifan Gy**, proiect nr. **113/19/08-2021**, la cererea inițiatorilor **Ienea Ion și Ienea Elena**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. **20/31.05.2023:**

- $POT_{max} = 60\%$;
- $CUT_{max} = 3$;
- Regim de înălțime: maxim S+P+9E+Er, $H_{max} = 35m$;
- Retrageri minime față de aliniament - conform planșei „U03 – Reglementări Urbanistice”
- **S+P+1E:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la 0 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m, respectiv 20.57 m fata de limita lateral dreapta
 - 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara



- **S+P+2E:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la 0 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m, respectiv 20.57 m fata de lim lat dreapta
 - 0 m, respectiv 13.50 m fata de limita posterioara
- **S+P+6E+Er:**
 - la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
 - la min. 15.19 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m fata de limita lateral dreapta
 - 13.50 m fata de limita posterioara
- **S+P+9E+Er:**
 - la 7.84 m de la Str Octavian Iosif
 - la min. 28.55 m de la Str Stefan cel Mare
 - 0 m fata de limita lateral dreapta
 - 17.50 m fata de limita posterioara
- **Spații verzi** minim 20% din suprafața reglementată - conform Deciziei de încadrare nr. 4/11.01.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului;
- Se vor respecta prevederile HCL 289/12.06.2022 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. nr. DT2022-000501/10.03.2022 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 planșei U04-1 „Plan reglementări – rețele de alimentare cu apă și canalizare”, respectiv U04-2 „Plan reglementări – rețele electrice și de telecomunicații” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 139/13.03.2023.

3.,Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+Er”, Timișoara, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, 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.



Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+ER**”, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, în suprafață totală de 1300 mp, proprietari fiind **Ienea Ion si Ienea Elena**, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, delimitat la Sud de str. Ștefan Octavian Iosif, la Nord de teren proprietate privată, la Vest de strada Ștefan cel Mare și la Est de teren cu locuințe colective.

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 – „Proprietate asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. **UR2022-001940/08.04.2022** asumat.

5. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+ER**”, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zona cu funcțiuni mixte servicii si locuire colectiva S+P+9E+ER**”, Str. Stefan Cel Mare, Nr. 39, CF nr. 413902 Timișoara, elaborat de proiectant **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **Laura Tifan Gy**, proiect nr. **113/19/08-2021**, la cererea inițiatorilor **Ienea Ion și Ienea Elena** pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

Arhitect Șef,
Gabriel ALMĂJAN

Șef birou,
Monica MITROFAN