



Nr. UR2022-005526/08.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, CF 403340, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. Nr. UR2022-005526/08.11.2022 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț.

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 inițiatorului MMI RESIDANCE SRL, înregistrată cu nr. UR2022-005526/18.10.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, Timișoara.

Având în vedere 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**”, respectiv prevederile H.G. nr. 171 din 3 februarie 2022 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României începând cu data de 7 februarie 2022, precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, prin care se prelungește cu 30 de zile starea de alertă pe întreg teritoriul țării (până la 09 martie 2022);

Având în vedere prevederile C.U. nr. 2720/03.07.2018, C.U. nr. 2202/26.06.2020 și C.U. nr. 2118/20.07.2022, cu preluarea avizelor în termen de valabilitate, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 144/23.11.2020, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu și se adopta fără aviz de mediu.

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 51/03.10.2019 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 2720/03.07.2018, C.U. nr. 2202/26.06.2020 și C.U. nr. 2118/20.07.2022 cu preluarea avizelor în termen de valabilitate), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 39/03.10.2022;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, inițiator: MMI RESIDANCE SRL, proiectant S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. urbanist Razvan Oprita, pentru categoria: D, E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 20.07.2020, 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. 218/04.06.2020; în perioada 20.07.2020-13.08.2020, de informare și consultare a populației. Pentru aceasta documentație, a fost depusă o sesizare din partea “Asociației de proprietari Bloc T3/A scara 1” cu nr. UR2020-009459/13.08.2020, se solicita întocmirea unui studiu de insorire, exemplificări cu privire la distanța dintre cele două clădiri, precum și la accesul mașinilor de intervenție în caz de incendiu la construcțiile propuse. La aceste observații proiectantul SC D-Context Studio SRL a raspuns prin adresa CDE2020-001081/21.08.2020..



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

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2020-007586/03.09.2020, 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 Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, 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 „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340.

Planul Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, este elaborat de proiectant S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Oprita Razvan pentru categoria :D, E*, proiect nr. 25/2018, la cererea initiatorului MMI RESIDANCE SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: terenul deținut de proprietar și cvartalul delimitat la nord: strada Alexandru Vaida Voievod, sud: bloc locuințe colective top 27792 și top 24497, vest: bloc locuințe colective top. 27796, în suprafața totală de **S=545 mp**;

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal Se reglementează imobilul deținut de beneficiari situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris CF nr.403340 Timișoara, în suprafața totală de S=545 mp, delimitat: nord: strada Alexandru Vaida Voievod, sud: bloc locuințe colective top 27792 și top 24497, vest: bloc locuințe colective top. 27796.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud - est a orașului pe str. Al. Vaida Voievod nr. 8, în suprafața totală de S=545 mp, delimitat: nord: strada Alexandru Vaida Voievod, sud: bloc locuințe colective top 27792 și top 24497, vest: bloc locuințe colective top. 27796, și face parte conform PUZ aprobat prin HCL 93/1998 "PUZ Campus Universitar" - UTR 9 - funcțiune dominantă - locuire (individuală, colectivă, cămine de nefamilisti, comerț, cultură, servicii, mică industrie). Reglementări propuse: $POT_{maxpropus}=25\%$, aliniament conf. planșei, regim de înălțime pentru construcțiile noi: max. P+3. Spații verzi minim conform HG nr. 525/1996.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Al. Vaida Voievod nr. 8, în suprafața totală de S=545 mp, înscris în CF nr. 403340 Timișoara, și are ca proprietar pe SC MMI RESIDANCE SRL.

Terenul reglementat este liber de construcții.



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

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, Timișoara, se propune realizarea unei zone pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț:

- regim de construire: conform Plansei Reglementari urbanistice, si cu respectarea precizarilor din R.L.U.;
- functiunea dominanta este cea de locuinte si comert;

Indicii propuși prin documentație și in conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 39/03.10.2022, sunt următorii:

ZONA PENTRU LOCUINTE (GARSONIERE PENTRU STUDENTI) SI COMERT:

- regim de construire: izolat;
- functiuni predominante: locuinte si comert;
- $H_{\max\text{cornisa}}=16$ m (pentru zona P+4E)
- $-H_{\max\text{constructie}}=18$ m (pentru zona P+4E)
- $-H_{\max\text{cornisa}}=H_{\max\text{constructie}}=5$ m (pentru zona P)
- Regim de inaltime: S/D+P+4E;
- $POT_{\maxim}=35\%$;
- $CUT=2.00$;
- Spatiu verde min 30% pe parcela;
- Retrageri fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara: conform planselor : Reglementari urbanistice, si cu respectarea precizarilor din R.L.U.;

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: zona de spatiu verde de min.30%, va fi amenajata si intretinuta - conform Deciziei de încadrare nr. 110/21.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

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;

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

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: accesesele auto și pietonale se vor realiza din strada Alexandru Vaida Voievod , domeniu public a Municipiului Timișoara, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-000231/11.02.2021 (au fost prevăzute 14 de locuri de parcare amplasate la subsol), necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

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;

Echipare tehnico-edilatară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 76/ 07.02.2020.

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.

Se vor respecta condițiile de amplasare conform planselor : Reglementari urbanistice si cu respectarea precizarilor din R.L.U. , precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

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 conform plansei nr. U.05– „Proprietati asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat UR2022-00007066/18.06.2022.



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

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorului.

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 „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, înscris în CF nr. 403340, 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 „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, este elaborat de proiectant S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist *Oprita Razvan pentru categoria :D, E*, proiect nr. 25/2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 39/03.10.2022:**

ZONA PENTRU LOCUINTE (GARSONIERE PENTRU STUDENȚI) ȘI COMERT:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe și comerț;
- $H_{maxcomisa}=16$ m (pentru zona P+4E)
- $-H_{max constructie}=18$ m (pentru zona P+4E)
- $-H_{maxcomisa}=H_{max constructie}=5$ m (pentru zona P)
- Regim de înălțime: S/D+P+4E;
- $POT_{maxim} = 35\%$;
- $CUT = 2.00$;
- Spațiu verde min 30% pe parcela;
- Retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară: conform planșelor : Reglementări urbanistice, și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: zona de spațiu verde de min.30%, va fi amenajată și întreținută - conform Deciziei de încadrare nr. 110/21.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

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;

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

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: accesele auto și pietonale se vor realiza din strada Alexandru Vaida Voievod, domeniu public a Municipiului Timișoara, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2021-



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

000231/11.02.2021 (au fost prevăzute 14 de locuri de parcare amplasate la subsol), necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

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;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 76/ 07.02.2020.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „Construire imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara str. Al Vaida Voievod nr. 8, în suprafața totală de S=545 mp, înscris în CF nr. 403340 Timișoara, și are ca proprietar pe SC MMI RESIDANCE SRL.

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 conform planșei nr. U.05– „Proprietăți asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat UR2022-00007066/18.06.2022.

Necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe parcela initiatorului.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUD 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 imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8 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 imobil pentru locuințe (garsoniere pentru studenți) și comerț, în regim de înălțime S/D+P+4E (PUD aprobat prin HCL 401/27.10.2009)”, str. Al. Vaida Voievod nr. 8, elaborat de proiectantul S.C. D-CONTEXT SRTUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.urbanist Razvan Oprita pentru categoria : D, E , proiect nr. 25/2018, la cererea initiatorului MMI RESIDANCE SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF,
Gabriel ALMAJAN

CONSILIER
Monica MITROFAN