



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Avizare PUD/PUZ

Proiect HCL: PHCL2025-000311

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotarare al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone de locuințe cuplate in regim P+1E;

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 RIAMMSI IMOBILIARE SRL, înregistrată cu nr. MTM2025-018018 /15.04.2025, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2666/ 23.09.2021 prelungit până la 22.09.2024, Certificatului de Urbanism nr. CU2024-002309/02.09.2024, a Deciziei de încadrare nr. 90/19.08.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 02/13.02.2023, respectiv de Avizul Arhitectului Șef nr. 48/23.10.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, inițiator RIAMMSI IMOBILIARE SRL, conform Declarației notariale cu nr. 351/17.03.2025 și a Declarației notariale cu nr. 352/17.03.2025, proprietari fiind Meici Petrică – Mircea, Meici Anamaria- Claudia, Meici Valeria, proiectant SYNAPSE STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Waldar Hans I. Fackelman – D1 E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 18.04.2025, 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 18.04.2023 -13.05.2023, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SYNAPSE STUDIO SRL, programată a se organiza în data de 27.04.2023, între orele 13.00 – 14.00, prin platformă online, 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. UR2023-001593/25.05.2023, si 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 locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, 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 locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, este elaborat de proiectantul SYNAPSE STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Waldar Hans I. Fackelman – D1 E, proiect nr. 52/2022, la cererea inițiatorului RIAMMSI IMOBILIARE SRL, conform Declarației notariale cu nr. 351/17.03.2025 și a Declarației notariale cu nr. 352/17.03.2025, proprietari fiind Meici Petrică – Mircea, Meici Anamaria- Claudia, Meici Valeria.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, 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 proprietar și terenul delimitat astfel: la nord-est str. Paul Constantinescu, la sud - est str. Johnny Weissmuller, la sud – vest linii CFR, la nord- vest str. Laurențiu Nicoară.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara: situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu) nr: CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice propuse”.

Terenul reglementat, face parte PUZ aprobat prin HCL 184/2003 "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului", Timișoara - Zonă propusă de locuințe unifamiliale cu garaje aferente. Regim de înălțime P+2E. POT maxim 40%. Spatii verzi minim conform HCL nr. 289/2022, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Terenul reglementat în suprafață totală de **2.726 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), este înscris în: CF nr. 417191 - teren intravilan Steren = 575 mp cu casa P+M, S. construită la sol: 109 mp, categoria de folosinta curți – construcții, proprietar MEICI VALERIA; CF nr. 429527 - teren intravilan Steren = 1.471 mp, categoria de folosinta arabil, proprietari MEICI PETRICA – MIRCEA și MEICI ANAMARIA – CLAUDIA; CF nr. 429529 teren intravilan Steren = 680 mp, categoria de folosinta arabil, este proprietatea MEICI PETRICA - MIRCEA.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe cuplate în regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, se propune realizarea unei zone de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 48/23.10.2024, sunt următorii:

- Categoria funcțională propusă: locuințe cuplate în regim P+1E
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax cornisa = 6.50 m;
- Hmax = 9.00 m;
- P.O.T.max = 35%;
- C.U.T.max = 0,80;
- Retrageri minime față de fața de frontul stradal – în conformitate cu planșa U03 - „Reglementări urbanistice propuse”:
 - Față de aliniamentul străzii Laurențiu Nicoară - minim 9,00 m (se va prelua aliniamentul imobilului vecin de la nr. 19);
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa U03 - „Reglementări urbanistice propuse”;
- Spații verzi amenajate = 50.00% din suprafața totală a terenului; 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 HCL 4/2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-003510/01.02.2024;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 161/20.03.2024, respectiv Avizul pentru rețele existente nr. 119/09.04.2025. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.
- 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.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2023-001141/15.03.2023, 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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 locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SYNAPSE STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Waldar Hans I. Fackelman – D1 E, proiect nr. 52/2022, la cererea inițiatorului RIAMMSI IMOBILIARE SRL, conform Declarației notariale cu nr. 351/17.03.2025 și a Declarației notariale cu nr. 352/17.03.2025, proprietari fiind Meici Petrică – Mircea, Meici Anamaria- Claudia, Meici Valeria.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. 48/23.10.2024:**

- Categoria funcțională propusă: locuințe cuplate in regim P+1E
- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Hmax cornisa = 6.50 m;
- Hmax = 9.00 m;
- P.O.T.max = 35%;
- C.U.T.max = 0,80;
- Retrageri minime față de fata de frontul stradal – în conformitate cu planșa U03 - „Reglementări urbanistice propuse”:
 - Față de aliniamentul străzii Laurențiu Nicoară - minim 9,00 m (se va prelua aliniamentul imobilului vecin de la nr. 19);
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare – în conformitate cu planșa U03 - „Reglementări urbanistice propuse”:
- Spații verzi amenajate = 50.00% din suprafata totala a terenului; 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 HCL 4/2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- Circulații și accese: accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-003510/01.02.2024;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 161/20.03.2024, respectiv Avizul pentru rețele existente nr. 119/09.04.2025. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și beneficiar.
- 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara: situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu) nr: CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, conform planșei nr. U.03 – „Reglementări urbanistice propuse”.

Terenul reglementat, face parte PUZ aprobat prin HCL 184/2003 "Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului", Timișoara - Zonă propusă de locuințe unifamiliale cu garaje aferente. Regim de înălțime P+2E. POT maxim 40%. Spații verzi minim conform HCL nr. 289/2022, respectiv conform PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 – UTR Liu // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 2.726 m²**, situat în intravilanul municipiului Timișoara, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), este înscris în: CF nr. 417191 - teren intravilan Steren = 575 mp cu casa P+M, S. construită la sol: 109 mp, categoria de folosință curți – construcții, proprietar MEICI VALERIA; CF nr. 429527 - teren intravilan Steren = 1.471 mp, categoria de folosință arabil, proprietari MEICI PETRICA – MIRCEA și MEICI ANAMARIA – CLAUDIA; CF nr. 429529 teren intravilan Steren = 680 mp, categoria de folosință arabil, este proprietatea MEICI PETRICA - MIRCEA..

Art. 4. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune cu nr. UR2023-001141/15.03.2023, 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.

Art. 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. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuinte cuplate in regim P+1E. Parcelare teren”, str. Laurentiu Nicoara (fosta Vasia Vasilescu), CF nr. 417191, CF nr. 429527, CF nr. 429529, Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SYNAPSE STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Waldar Hans I. Fackelman – D₁ E, proiect nr. 52/2022, la cererea inițiatorului RIAMMSI IMOBILIARE SRL - conform Declarației notariale cu nr. 351/17.03.2025 și a Declarației notariale cu nr. 352/17.03.2025, proprietari fiind Meici Petrică – Mircea, Meici Anamaria- Claudia, Meici Valeria îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.