



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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

Proiect HCL: PHCL2024-000636

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Planului Urbanistic de Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” generat de imobilul identificat prin C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare”**, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113, Timișoara, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

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 domnului DAMIAN DORIN pentru DAM EXPERT BUILDING SRL, înregistrată cu nr. UR2024-002701/30.09.2024 și completată cu nr. MTM2024-038907/07.10.2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Locuințe colective și funcțiuni complementare”**, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatul de Urbanism nr. 2783 /05.10.2021 prelungit până la 04.10.2024, Decizia de încadrare nr. 174/29.09.2023 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 45/28.12.2022, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 41/02.10.2024;

Documentația Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, inițiator SC DAM EXPERT BUILDING SRL, Damian Dorin, proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.-urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 09.08.2024, cu ocazia demarării



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

*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 09.08.2024 - 03.09.2024., 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 SC RD SIGN SRL, programată a se organiza în data de **23.08.2024**, între orele 13.00 – 14.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată..*

Etapă 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. TMI2024-028986/24.09.2024, 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 și amenajare a teritoriului, documentația Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, 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 Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, este elaborat de proiectant SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. 345/PDS/21, la cererea inițiatorului DAM EXPERT BUILDING SRL, Damian Dorin.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, 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 intravilan situat în municipiul Timișoara, strada Paul Constantinescu nr. 48 și nr. 10B, identificat prin CF nr. 452746, CF nr. 425113, fiind delimitat la nord-est de str. Paul Constantinescu, respectiv o zonă neamenajată, la nord-vest de teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 447665, la sud-est de teren proprietatea Municipiului Timișoara identificat cu nr. cad. 442373 cu destinația de complex sportiv și de agrement propus prin PUZ aprobat prin HCL 252/20.12.2016, respectiv clădire de birouri DAM EXPERT, iar la sud-vest de teren proprietate privată cu destinația de drum, stradă fără nume, identificată cu nr. cad. 442500, respectiv incinta complexului comercial Dedeman. Suprafața totală a terenului este de 7892 m².

Terenul reglementat în suprafață totală de 7892 m² este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a municipiului, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113, este în proprietatea DAM EXPERT BUILDING și Damian Dorin.

Conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 184/2003 „Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) - Lacului – Timișoara – parțial zonă rezidențială existentă, parțial zonă rezidențială propusă (subzonă R03), regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim= 40%, spații verzi conform HCL nr. 62/2012, parțial zonă de plantăție propusă.

Prin Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, se se propune următoarea



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

categorie funcțională: Zonă rezidențială – Locuințe colective și funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+5E+Er.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef nr. 41/02.10.2024, sunt următorii:

- **Funcțiuni predominante = Zonă rezidențială – Locuințe colective și funcțiuni complementare**

- P.O.T.max = 40 %
- C.U.T.max = 2,1
- **Regim maxim de înălțime: S+P+5E+Er**
- Hmax cornișă = 26 m
- Hmax = 26 m
- **Retrageri minime față de aliniament:**

conform Plansei U03 - „Reglementari Urbanistice - zonificare” și cu respectarea precizarilor din R.L.U:

- retragere de minim 5.5m față de limita de nord-est a parcelei (limita adiacentă străzii Paul Constantinescu), retragere preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- retragere de minim 5m față de limita de sud-vest a parcelei, retragere preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- alipirea construcției propuse la calcanele existente, pe strada Paul Constantinescu;
- retragerea de minim 5m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+1E;
- retragerea de minim 10m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+5E+Er;
- retragerea față de limita laterală de nord-vest pe o distanță de minim 10m sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- clădirile de pe parcelă se vor amplasa una față de cealaltă la o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

- **Spații verzi** = min 30% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde. 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;
- **Circulații și servituți** = conform conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;
- **Circulații și accese** = accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-016344, MTM2024-018406/25.04.2024 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu PUG aprobat prin HCL 457/2023 respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-016344, MTM2024-018406/25.04.2024;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei U04 – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, E01,, Reglementări – echipare edilitară – rețele electrice”, respectiv planșei G01 – „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 147/17.01.2023.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana
Compartiment Avizare PUD/PUZ

- 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.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune.

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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

PROPUNEM:

Art. 1. Aprobarea Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. proiect nr. 345/PSD/21, la cererea inițiatorilor DAM EXPERT BUILDING SRL, Damian Dorin.

Art. 2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu **Avizului Arhitectului Șef cu nr. cu nr. 41/02.10.2024:**

- **Funcțiuni predominante = Zonă rezidențială – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
- P.O.T.max = 40 %
- C.U.T.max = 2,1
- **Regim maxim de înălțime: S+P+5E+Er**
- Hmax cornișă = 26 m
- Hmax = 26 m
- **Retrageri minime față de aliniament:**

conform Plansei U03 - „Reglementari Urbanistice - zonificare” și cu respectarea precizarilor din R.L.U:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

- retragere de minim 5.5m față de limita de nord-est a parcelei (limita adiacentă străzii Paul Constantinescu), retragere preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- retragere de minim 5m față de limita de sud-vest a parcelei, retragere preluată din documentația de urbanism de pe terenul vecin, PUZ „Zonă sportivă și de agrement Calea Șagului” aprobat prin HCL 252/20.12.2016;
- alipirea construcției propuse la calcanele existente, pe strada Paul Constantinescu;
- retragerea de minim 5m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+1E;
- retragerea de minim 10m față de limita sud-estică a parcelei și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor pentru clădirile cu regim de înălțime max S+P+5E+Er;
- retragerea față de limita laterală de nord-vest pe o distanță de minim 10m sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- clădirile de pe parcelă se vor amplasa una față de cealaltă la o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.
- **Spații verzi** = min 30% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde. 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;
- **Circulații și servituți** = conform conform PUG aprobat prin HCL 457/2023;
- **Circulații și accese** = accesul auto, pietonal și necesarul de parcaje se va realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-016344, MTM2024-018406/25.04.2024 și planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu PUG aprobat prin HCL 457/2023 respectiv cu avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-016344, MTM2024-018406/25.04.2024;
- **Echipare tehnico-edilitară** = Conform planșei U04 – „Reglementări – echipare edilitară-apă și canal”, E01,, Reglementări – echipare edilitară – rețele electrice”, respectiv planșei G01 – „Reglementări – echipare edilitară – gaze naturale” și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul pentru rețelele existente nr. 147/17.01.2023.
- 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.

Art. 3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, **va avea valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 7892 m²** este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud-vest a municipiului, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113, este în proprietatea DAM EXPERT BUILDING și Damian Dorin.

Art. 4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Avizare PUD/PUZ

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. 2¹) 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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”, strada Paul Constantinescu, nr. 48 și 10B, C.F. nr. 452746, CF nr. 425113 Timișoara, documentație elaborată de proiectantul SC RD SIGN SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh.- urb. Răzvan Gabriel M. Negrișanu – pentru categoria DZOE, proiect nr. proiect nr. 345/PDS/21, la cererea inițiatorilor DAM EXPERT BUILDING SRL, Damian Dorin, îndeplinește condițiile pentru a fi supus analizării și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Timișoara.