



**SE APROBA,  
PRIMAR  
NICOLAE ROBU**

Nr. UR2017-002758/21.03.2017

## REFERAT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep”**, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara

Către Comisiile Consiliului Local al Municipiului Timișoara

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2017-002758/23.02.2017, completată cu nr. UR2017-003476/07.03.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep”**, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara;

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și „Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de: **Avizul de Oportunitate nr. 05/26.01.2015, Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 15/10.11.2016, Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 06/22.02.2017, respectiv Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 53/11.01.2016;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 542 din 24.02.2015 prelungit pana la 24.02.2017 si prevederile Certificatului de Urbanism nr. 378 din 06.02.2017, precum si adresa Agentiei pentru Protectia Mediului cu nr. 21 din 30.03.2016;**

*Documentația PUZ “Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E/M/Ep”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, beneficiar S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L., proiectant S.C. STUDIO ARCA S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna aprilie 2015, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012, etapa finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 18.05.2015, a Raportului informării si consultării publicului cu nr. UR2015-004779/18.05.2015;*

*Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 138/2012, privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ “Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E/M/Ep”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat prin HCL nr. 138/2012), în baza Dispoziției Primarului nr. 92/15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica;*

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal **„Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep”**, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara.



Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, este elaborat de proiectantul **S.C. STUDIO ARCA S.R.L.**, proiect nr. **390/2014**, la cererea beneficiarului **S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L.**

Terenul reglementat în cadrul Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de sud – vest a orașului, în cartier Freidorf, cu acces de pe str. Nicolae Andreescu, în U.T.R. 58, fiind prevazut prin PUG Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014, ca zona mixtă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, instituții și servicii, depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, pentru care s-a obținut **Avizul Consiliului Județean Timiș nr. 06/22.02.2017**, respectiv **Avizul Direcției pentru Cultură Timiș nr. 53/11.01.2016**.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zona protejată sau de protecție a monumentelor istorice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 15.000 mp** - este înscris în **C.F. 419887 ( C.F. vechi nr. 3424 Freidorf), nr. cad. 419887 (nr. cad. vechi 419/a, 419/b/3, 504/24/1, 420/a/2/b/1)**, teren intravilan în str. Nicolae Andreescu nr. 42, proprietar fiind **S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L.** cu interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea **BANCA ITALO – ROMENA SPA ITALIA TREVISO** suc. București – Agenția Timișoara, pentru care s-a obținut **Acordul VENETO BANCA S.c.p.a. (fosta BANCA ITALO – ROMENA S.p.a.) cu nr. 2754 din data de 21 martie 2017**.

Terenul reglementat este liber de construcții.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, se propune o lotizare a terenului, din care să rezulte 17 parcele construibile destinate: locuințelor individuale înșiruite în regim de maxim **P+1E+M/Ep**, cu maxim 2 unități locative pe parcelă (Subzona A – 11 loturi: Lot nr. 2 – Lot nr. 12), locuințe colective mici în regim de maxim **P+1E+M/Ep**, cu maxim 6 unități locative pe parcelă (Subzona B – 6 loturi: Lot nr. 14 – Lot nr. 19) și 2 parcele pentru zonele verzi necesare acestei dezvoltări rezidențiale (Lot nr. 1 și Lot. Nr. 13);

**După lotizare, se va înscrie în extrasul CF, dreptul de servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad. 438999, conform planșei nr. 05 - „Obiective de utilitate publică”.**

Accesul auto și pietonal pe terenul studiat se va asigura conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2015-003266/14.01.2016.

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse **exclusiv** pe parcelele deținute de beneficiari, în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G., aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 și prelungit prin HCL nr. 107/2014.

**Indicii urbanistici propuși prin documentație sunt:**

- Regim de construire: **maxim P+1E+M/Ep**;
- Funcțiuni predominante: **funcțiune de locuințe individuale și colective mici**;



- Înălțime maximă:  $H_{max}=12.00$  metri și  $H_{cornișă}=8.00$  metri;
- Procent de ocupare al terenului maxim:  $POT_{max}=35\%$ ;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  $CUT_{max}=0.9$ ;
- 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;
- Retragera minimă față de aliniament, limita laterală stânga, limita laterală dreapta: Amplasarea cladirilor față de aliniament se va face conform planșei de reglementari urbanistice, în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse;
- Retragera minimă față de limita posterioară: **10.00 metri**;
- Spații verzi: **min 5% spații compacte din suprafața terenului**, conform Deciziei de încadrare nr. 21/30.03.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș (zone verzi în interiorul parcelei min 25%);
- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2015-003266/14.01.2016**; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.;
- Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 996/07.11.2016 și Avizul tehnic Aquatim nr. 32294/DT-ST/ 14.10.2016.

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 cheltuiuala beneficiarului.

**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. 05 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune 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<sup>^</sup>1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentatiei PUZ si RLU aferent, aceasta va fi transmisa 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 mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

#### **PROPUNEM:**

1. Analizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C.



**TIMIOR COLLANT S.R.L.**, întocmit conform Proiectului nr. **390/2014**, realizat de **STUDIO ARCA S.R.L.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire: **Regim de înălțime max P+1E+M/Ep** pentru locuințele individuale înșiruite cu maxim 2 unități locative pe parcelă (Subzona A – 11 loturi: Lot nr. 2 – Lot nr. 12), respectiv pentru locuințele colective mici cu maxim 6 unități locative pe parcelă (Subzona B – 6 loturi: Lot nr. 14 – Lot nr. 19), **H<sub>max</sub>=12.00 metri** și **H<sub>cornișă</sub>=8.00 metri**, accese auto conform avizului Comisiei de Circulație nr. **nr. DT2015-003266/14.01.2016**, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parcela deținută de beneficiari, procentul de ocupare al terenului **POT<sub>max</sub>=35%**, coeficientul de utilizare al terenului **CUT<sub>max</sub>=0.9**, spații verzi și plantate: **de min 5% spații compacte din suprafața terenului (zone verzi în interiorul parcelei min 25%)**, conform Deciziei de încadrare nr. 21/30.03.2016 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea perioada de valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat **în suprafață totală de 15.000 mp** - este înscris în **C.F. 419887 ( C.F. vechi nr. 3424 Freidorf), nr. cad. 419887 (nr. cad. vechi 419/a, 419/b/3, 504/24/1, 420/a/2/b/1)**, teren intravilan în str. Nicolae Andreescu nr. 42, proprietar fiind **S.C. TIMIOR COLLANT S.R.L.** cu interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea **BANCA ITALO – ROMENA SPA ITALIA TREVISO** suc. București – Agenția Timișoara, pentru care s-a obținut **Acordul VENETO BANCA S.c.p.a. (fosta BANCA ITALO – ROMENA S.p.a.) cu nr. 2754 din data de 21 martie 2017.**

Terenul reglementat este liber de construcții.

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. 05 - „Obiective de utilitate publică” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.**

5. **Se va înscrie în extrasul CF, dreptul de servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad. 438999, conform planșei nr. 05 - „Obiective de utilitate publică”.**

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Ep**”, str. Nicolae Andreescu nr. 42, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism;

ARHITECT ȘEF  
Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER  
Liliana IOVAN

ȘEF BIROU CONSULTANȚĂ  
JURIDICĂ,  
Daniel VACARESCU