

UR2019-003114/01.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara;

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2019-003114/01.04.2019 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara**, prin care se **propune modificarea partiala a PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara.**

Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2019-003114/01.03.2019, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 51 din 04.10.2018, Avizul Arhitectului Sef nr. 03 din 14.02.2019;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2756/06.07.2018, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 139/17.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș prin care anunță ca planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu;

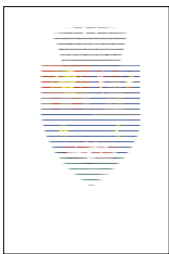
Documentația PUZ „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, beneficiar S.C. SEDA KO GROUP S.R.L., CIF 6280538, proiectant S.C. RD SIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. Razvan NEGRISANU, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 28.11.2018, 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. 183/2017, perioadă în care nu s-a înregistrat nicio sesizare cu privire la aceasta documentație.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2018 – 019397/21.01.2019.

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 183/2017 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificata prin HCL nr. 183/2017), 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.

Planul Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, este elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., proiect nr. 225/ARM/18, beneficiar S.C. SEDA KO GROUP S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara în suprafață totală 14.423 mp este amplasat în partea de nord a orașului, fiind delimitat la nord de strada Armoniei, la est de strada Grigore



Alexandrescu, la vest de terenul detinut de SC TRANSTIMEX SRL – zona industrială, iar la sud de terenul reglementat prin HCL 430/30.07.2013.

Conform Planului urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 360/29.07.2008 "**Locuinte colective si functiuni complementare**" strada Armoniei nr. 25, Timisoara, terenul a fost reglementat in vederea realizarii de locuinte colective si functiuni complementare, cu regim de inaltime de maxim: S+P+8E+Er si S+P+10 E+Er spre strada Grigore Alexandrescu (inel IV) si S+P+6E+Er spre strada Armoniei, POT max = 40% pentru locuinte si POT max 50% pentru functiuni complementare, CUT max=3.5 si spatii verzi= min 10% din suprafata totala a parcelei, teren afectat partial de zona de protectie LEA, si partial zona cai de circulatie rezervata pentru drum propus.

In baza HCL nr. 360/29.07.2008 "**Locuinte colective si functiuni complementare**" strada Armoniei nr. 25, Timisoara, pe parcela care face obiectul prezentei documentatii, inscrisa in CF 445648, nr. cad 445648 Timisoara, au fost emise urmatoarele autorizatii de construire:

- A.C. nr. 292/07.03.2018 - Constructii pentru locuinte colective si functiuni complementare (corpurile A si B) in regim de inaltime S+P+10E+Er (Etapa I)
- A.C. nr. 1039/03.08.2018 - Constructii pentru locuinte colective si functiuni complementare (corpurile C, D si E) in regim de inaltime S+P+8E+Er; - Construire corp E in regim de inaltime S+P+6E+3Er (Etapa II);

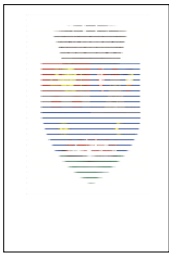
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul situat in intravilan, reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, **in suprafață totală de 14.423 mp**, este înscris în: CF 445648, nr. cad. 445648 categoria curti, constructii, fiind proprietatea S.C. SEDAKO GROUP S.R.L., cu interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare si construire in favoarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA, CIF: 7025592, motiv pentru care a fost obtinut acordul PIRAEUS BANK ROMANIA SA, cu nr. 49633/13.09.2018.

Planul Urbanistic Zonal „**Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008**”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara propune modificarea partiala a planului urbanistic zonal aprobat anterior, cu referire la **regimul de inaltime** prevazut pentru zona dinspre strada Armoniei, si anume: de la S+P+6E+Er, la S+P+8E+Er. Motivul care sta la baza initierii PUZ este dedensificarea sitului, cu scopul generarii de spatii verzi si zone de loisir, curti cu caracter semiprivat, intre volumele construite. In acest sens, pentru terenul reglementat prin prezenta documentatie se propune un POT maxim de 40%, precum si CUT maxim de 3.00 (de la 3.5).

Totodata, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara **se propune renuntarea la dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 44 mp**, proprietatea SC Sedako Group SRL in favoarea Primariei municipiului Timisoara, asa cum apare identificat conform plansei „Proprietate asupra terenurilor” – nr. 03.1, in scopul largirii profilului stradal si pentru a genera o retragere care sa fie preluata de parcela invecinata, urmand ca, **dupa intabularea constructiilor care urmeaza a fi edificate in baza prezentului PUZ (dupa aprobare prin HCL), SC Sedako Group SRL sa faca demersurile necesare in acest scop in conformitate cu Declaratia notariala nr. 295 din 28 martie 2019.**

Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse în conformitate cu Anexa 2 din R.L.U. aferenta P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/05.08.2002 si prelungit prin HCL nr. 619/2018, pe parcela deținuta de beneficiar, respectiv parcuri publice catre strazile Armoniei si Grigore Alexandrescu (parcaje propuse etapa a III-a, aferente



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ



corpurilor F, G și H), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005758/06.12.2018. De asemenea, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuielile beneficiarului.

Terenul supus reglementării prin documentația Plan Urbanistic Zonal „**Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008**”, strada Armoniei nr. 25, Timișoara va fi accesibil auto și pietonal, atât din strada Grigore Alexandrescu, cât și din strada Armoniei, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005758/06.12.2018.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 914/08.10.2018 și conform Planului de Acțiune asumat.

Indicii aprobați prin HCL nr. 360/29.07.2008 "Locuințe colective și funcțiuni complementare" strada Armoniei nr. 25, Timișoara, și în baza cărora au fost emise AC 292/07.03.2018 și AC 1039/03.08.2018, au fost:

- procentul de ocupare al terenului **POT max de 40% pentru locuințe și POT max de 50% pentru funcțiuni complementare;**
- coeficientul de utilizare al terenului **CUT de 3.5;**
- **spații verzi minim 10%** din suprafața totală a parcelei;

Indicii propuși prin documentația documentația Plan Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timișoara, sunt următorii:

Funcțiuni propuse: Locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.

Procent de ocupare a terenului POT max=40%;

Coeficient de utilizare a terenului CUT max=3.00;

Înălțimea maximă a clădirilor Hmax=32.00 m;

Regim maxim de înălțime: S+P+8E+Er;

Retragerile față de limitele de proprietate – minim H/2, dar nu mai puțin de 10.00 m. conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02.1 – A;

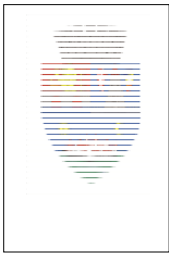
Retragerea față de aliniamentul la strada Armoniei - conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02.1 – A;

Suprafața totală de spații verzi propuse în documentația prezenta de 17.33 %, va fi amenajată și întreținută, conform Deciziei Etapei de încadrare nr. 139 din 17.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- 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;



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ



- Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza atât din strada Grigore Alexandrescu cât și din strada Armoniei, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005758/06.12.2018;**
- Servituți: **se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile 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 acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 914/08.10.2018.**

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.

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.).

Intabularea construcțiilor edificate în baza Autorizației de Construire emise conform prezentului PUZ se va putea face doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului în suprafața de 44mp necesar întregirii aliniamentului pe strada Armoniei și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Declarația notarială nr. 295 din 28 martie 2019.

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.

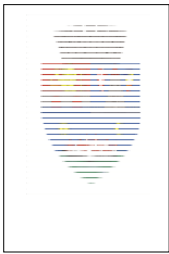
După aprobarea prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, aceasta va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Plan Urbanistic Zonal „**Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008**”, strada Armoniei nr. 25, 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 și aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timișoara, beneficiar S.C. SEDAKO GROUP S.R.L, CIF:6280538, elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L , proiect nr. 225/ARM/18, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Se stabilesc condițiile de construire:
Indicii aprobați prin HCL nr. 360/29.07.2008 "Locuințe colective și funcțiuni complementare" strada Armoniei nr. 25, Timișoara, și în baza cărora au fost emise AC 292/07.03.2018 și AC 1039/03.08.2018, au fost:



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ



- procentul de ocupare al terenului **POT max de 40% pentru locuinte si POT max de 50% pentru functiuni complementare;**
- coeficientul de utilizare al terenului **CUT de 3.5;**
- **spații verzi minim 10%** din suprafața totală a parcelei;

Indicii propuși prin documentația documentatia Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, sunt următorii:

Funcțiuni propuse: Locuire colectiva si functiuni complementare locuirii.

Procent de ocupare a terenului POT max=40%;

Coeficient de utilizare a terenului CUT max=3.00;

Inaltimea maxima a cladirilor Hmax=32.00 m;

Regim maxim de înălțime: S+P+8E+Er;

Retragerile fata de limitele de proprietate – minim H/2, dar nu mai putin de 10.00 m. conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02.1 – A;

Retragerea fata de aliniamentul la strada Armoniei - conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. 02.1 – A;

Suprafața totală de spații verzi propuse în documentația prezenta de 17.33 %, va fi amenajată și întreținută, conform Deciziei Etapei de incadrare nr. 139 din 17.12.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- se vor respecta prevederile HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

- 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;

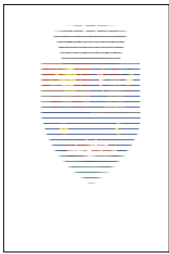
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;

- Circulații și accese: accesele auto și pietonale se vor realiza atat din strada Grigore Alexandrescu cat si din strada Armoniei, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2018-005758/06.12.2018;

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.

3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, 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 situat in intravilan, reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Modificare partiala PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timisoara, in suprafață totală de 14.423 mp, este înscris în: CF 445648, nr. cad. 445648 categoria curti, constructii, fiind proprietatea S.C. SEDAKO GROUP S.R.L., cu interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare si construire in favoiarea PIRAEUS BANK ROMANIA SA, CIF:



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ



7025592, motiv pentru care a fost obținut acordul PIRAEUS BANK ROMANIA SA, cu nr. 49633/13.09.2018.

4. Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de realizarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse 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. 619/2018 pe parcela deținută de beneficiar, respectiv parcuri publice către strazile Armoniei și Grigore Alexandrescu (parcaje propuse aferente corpurilor ce urmează să se edifice), în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2018-005758/06.12.2018, și a planului de acțiune asumat.

De asemenea, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico-edilitare necesare, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Intabularea construcțiilor edificate în baza Autorizației de Construire emise conform prezentului PUZ se va putea face doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform acestui PUZ, după trecerea în domeniul public a terenului în suprafața de 44mp necesar întregirii aliniamentului pe strada Armoniei și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Declarația notarială nr. 295 din 28 martie 2019.

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.

6. Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timișoara, a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, înaintăm Consiliului Local al municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare parțială PUZ aprobat prin HCL 360/2008”, strada Armoniei nr. 25, Timișoara, elaborat de proiectantul S.C. RD SIGN S.R.L., proiect nr. 225/ARM/18, la cererea beneficiarului S.C. SEDAKO GROUP S.R.L. pentru a fi supus analizării și dezbaterii în plenul consiliului local.

ARHITECT SEF,
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU,
Liliana IOVAN

CONSILIER
Sorina POPA