

UR2018-007246/08.05.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timisoara**

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2018-007246/08.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone cu locuințe colective si functiuni complementare.**

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-007246/04.05.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara,**

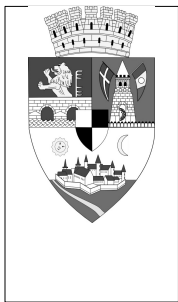
Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat cu HCL 157/2002, prelungit cu HCL 131/2017 și „Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)” aprobat cu H.C.L. 61/2012 promovate de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 41/26.10.2017 si de Avizul Arhitectului Sef nr. 06/29.03.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 2293/25.05.2017 cu termen de valabilitate prelungit pana la 24.05.2019, precum si Decizia de incadrare a Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr. 12 din 13.02.2018;**

**Documentația Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara, beneficiar S.C. VALERAM S.R.L., proiectant S.C. 5U STAMP S.R.L., a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna decembrie 2017, 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, etapă finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în 15.02.2018, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-020904/15.02.2018;**

**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 in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, documentatia PUZ „Locuințe**



*colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara, se încadrează in Etapa 3 - etapa aprobării PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat prin HCL nr. 183/2017), in baza Dispozitiei Primarului nr. 92/15.01.2007 privind aprobarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica;*

Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara**, este elaborat de proiectantul **S.C. 5U STAMP S.R.L.**, proiect nr. **10-IIB-17**, la cererea **beneficiarului S.C. VALERAM S.R.L.**

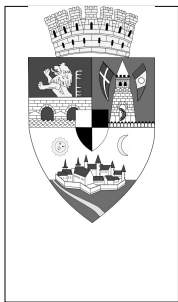
Terenul reglementat in cadrul **PUZ „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara**, este situat în partea de nord a Municipiului Timisoara, avand acces din str. I.I. de la Brad pentru imobilul identificat cu nr. cad. 413263, respectiv din str. Constructorilor si Mircea Dimitrie Ratiu, pentru imobilele identificate nr. cad. 413236 si 404859, fiind delimitat la N-V de parcele proprietate privata, partial libere de constructii, partial cu fond construit, la S-V de str. I.I. de la Brad, la S-E de str. Mircea Dimitrie Ratiu si parcele proprietate privata, cu fond construit, iar la N-E de str. Constructorilor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

**Terenul reglementat în suprafață totala de 8697 mp este înscris în C.F. nr. 413263 Timișoara, nr. cad. 413263, C.F. nr. 413236 Timișoara, nr. cad. 413236 si C.F. nr. 404859 Timișoara, nr. cad. 404859, fiind proprietatea S.C. VALERAM S.R.L.**

Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara**, propune dezvoltarea unei zone cu locuinte colective cu regim de inaltime de variabil **P+1E+Er – P+3E+Er**, pentru **UTR 1** si o zona de functiuni complementare (servicii/comert) cu regim de inaltime de variabil **P+1E – S+P+1E+Er**, pentru **UTR 2**.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura prin realizarea acceselor prin raze de 6 m, racordate la str. Mircea Dimitrie Ratiu si noua strada propusa cu prospect de 16 m, propusa prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008, pentru functiunea de locuire colectiva, respectiv racordata la str. I.I. de la Brad, pentru functiunea conexa locuirii (servicii/comert), conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3581/ 02.11.2017**.



Obținerea Autorizației de Construire este condiționată de **realizarea** locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse exclusiv pe parcela detinută de beneficiar, 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.131/2017 aferenta P.U.G., și în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

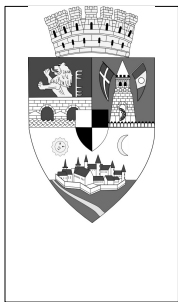
**Indicii propuși prin documentație și conform Avizului Arhitectului Șef sunt următorii:**

#### **UTR 1 – locuințe colective**

- Regim de construire: **maxim P+3E+Er pe terenul spre str. Mircea Dimitrie Ratiu și maxim P+1E+Er pe terenul delimitat de strada propusă prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008 și**

#### **UTR 2.**

- Funcțiune predominantă: **locuințe colective;**
- Înălțime maximă:  **$H_{\max. \text{ cornișă Er}} = 16 \text{ m}$  și  $H_{\max.} = 18 \text{ m}$  pentru regim de înălțime P+3E+Er;  
 $H_{\max. \text{ cornișă Er}} = 10 \text{ m}$  și  $H_{\max.} = 12 \text{ m}$  pentru regim de înălțime P+1E+Er;**
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max.</sub> = 30%;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max.</sub> = 1,4;**
- 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;
- Retragerea din aliniamentul **str. Constructorilor de 6 m (regim de aliniere);**
- Retragere minimă **de 8 m de la str. Mircea Dimitrie Ratiu;**
- Retragerea din aliniamentul **str. propusă prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008 (regim de aliniere);**
- Retragerea față de limita de la NV: **minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m;**
- Retragerea față de limita de la SE: **minim H/2 dar nu mai puțin de 3 m;**
- Retragerea față de limita de la SV: **minim 10 m;**
- Spații verzi: **minim 25% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr. 12/13.02.2018 a Agenției de protecție a Mediului Timis;**
- Accese: **accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe str. Mircea Dimitrie Ratiu pentru accesarea parcajelor propuse și de pe strada propusă prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008, modernizată (profil de 16m), prin acces cu rază de 5.50m conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3581/ 02.11.2017;**



## UTR 2 – funcțiuni complementare (servicii/comert)

- Regim de construire: **maxim S+P+1E+Er pe terenul spre str. I. I. de la Brad si maxim P+1E pe terenul spre UTR 1.**

- Funcțiune predominantă: **funcțiuni complementare (servicii/comert);**

- Înălțime maximă:  **$H_{\max. \text{ cornișă Er}} = 10 \text{ m}$  si  $H_{\max.} = 12 \text{ m}$ ;**

- Procent de ocupare al terenului maxim:  **$POT_{\max.} = 50\%$ ;**

- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  **$CUT_{\max.} = 1,5$ ;**

- 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;

- Retragerea din aliniamentul **str. I. I. de la Brad de cca. 10 m (regim de aliniere conform PUD aprobat cu H.C.L. Timisoara nr. 304/2007);**

- Retragerea față de limita de la NV: **minim  $H/2$  dar nu mai puțin de 5 m;**

- Retragerea față de limita de la SE: **minim  $H/2$  dar nu mai puțin de 3 m;**

- Retragerea față de limita de la NE: **minim 10 m;**

- Spații verzi: **minim 15% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr. 12/13.02.2018 a Agentiei de protectie a Mediului Timis;**

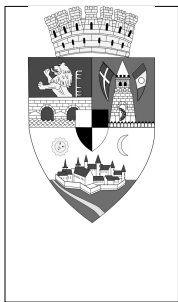
- Accese: **accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe str. I. I. de la Brad, prin acces cu raza de 5.50m conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3581/ 02.11.2017;**

- Parcaje: **necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare obiectiv în parte la faza D.T.A.C. in conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje pe terenul beneficiarului;**

- Echipare tehnico-edilitară: **pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1256/08.12.2017 și Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa si canal nr. 58343/DT-ST din 22.11.2017 – S.C. Aquatim S.A.**

**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 beneficiarilor.**

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.).

**Autorizația de Construire se va putea elibera doar după asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de Acțiune asumat nr. UR2017-019622 din 05.12.2017.**

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 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 „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**” strada I. I. de la Brad, nr. 9 și 11B, nr. cad. 413263, 413236 și 404859, 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. Analizarea Planului Urbanistic Zonal „**Locuințe colective și funcțiuni complementare**” strada I. I. de la Brad, nr. 9 și 11B, nr. cad. 413263, 413236 și 404859, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. VALERAM S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 10-IIB-17, realizat de S.C. 5U STAMP S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

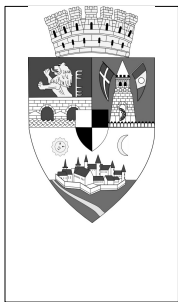
2. Se stabilesc condițiile de construire:

**UTR 1 – locuințe colective**

- Regim de construire: **maxim P+3E+Er pe terenul spre str. Mircea Dimitrie Ratiu și maxim P+1E+Er pe terenul delimitat de strada propusă prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 472/2008 și UTR 2.**

- Funcțiune predominantă: **locuințe colective;**

- Înălțime maximă:  **$H_{\max. \text{cornișă Er}} = 16 \text{ m}$  și  $H_{\max.} = 18 \text{ m}$  pentru regim de înălțime P+3E+Er;  
 $H_{\max. \text{cornișă Er}} = 10 \text{ m}$  și  $H_{\max.} = 12 \text{ m}$  pentru regim de înălțime P+1E+Er;**

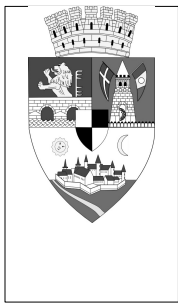


- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max.</sub> = 30%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max.</sub> = 1,4**;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public;
- Retragerea din aliniamentul **str. Constructorilor de 6 m (regim de aliniere)**;
- Retragere minima **de 8 m de la str. Mircea Dimitrie Ratiu**;
- Retragerea din aliniamentul **str. propuse prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008 (regim de aliniere)**;
- Retragerea față de limita de la NV: **minim H/2 dar nu mai puțin de 6 m**;
- Retragerea față de limita de la SE: **minim H/2 dar nu mai puțin de 3 m**;
- Retragerea față de limita de la SV: **minim 10 m**;
- Spații verzi: **minim 25% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr. 12/13.02.2018 a Agentiei de protectie a Mediului Timis**;
- Accese: **accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe str. Mircea Dimitrie Ratiu pentru accesarea parcajelor propuse si de pe strada propusa prin PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 472/2008, modernizata (profil de 16m), prin acces cu raza de 5.50m conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3581/ 02.11.2017**;

#### **UTR 2 – funcțiuni complementare (servicii/comert)**

- Regim de construire: **maxim S+P+1E+Er pe terenul spre str. I. I. de la Brad si maxim P+1E pe terenul spre UTR 1.**
- Funcțiune predominantă: **funcțiuni complementare (servicii/comert)**;
- Înălțime maximă: **H<sub>max. cornișă Er</sub> = 10 m si H<sub>max.</sub> = 12 m**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max.</sub> = 50%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max.</sub> = 1,5**;
- 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;
- Retragerea din aliniamentul **str. I. I. de la Brad de cca. 10 m (regim de aliniere conform PUD aprobat cu H.C.L. Timisoara nr. 304/2007)**;
- Retragerea față de limita de la NV: **minim H/2 dar nu mai puțin de 5 m**;
- Retragerea față de limita de la SE: **minim H/2 dar nu mai puțin de 3 m**;
- Retragerea față de limita de la NE: **minim 10 m**;





- Spații verzi: **minim 15% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr. 12/13.02.2018 a Agentiei de protectie a Mediului Timis;**
- Accese: **accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe str. I. I. de la Brad, prin acces cu raza de 5.50m conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3581/ 02.11.2017;**

- Parcaje: **necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare obiectiv în parte la faza D.T.A.C. in conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.; pentru staționarea tuturor categoriilor de autovehicule se vor organiza parcaje pe terenul beneficiarului;**
- Echipare tehnico-edilitară: **pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acestora, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 1256/08.12.2017 și Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa si canal nr. 58343/DT-ST din 22.11.2017 – S.C. Aquatim S.A.**

**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 beneficiarilor.**

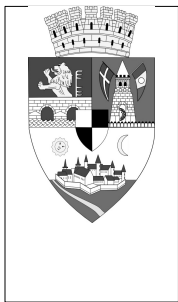
Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. ( M.T.C.T.).

**Autorizația de Construire se va putea elibera doar dupa asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de Acțiune asumat nr. UR2017-019622 din 05.12.2017.**

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, 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.**

**Terenul reglementat în suprafață totala de 8697 mp este înscris în C.F. nr. 413263 Timișoara, nr. cad. 413263, C.F. nr. 413236 Timișoara, nr. cad. 413236 si C.F. nr. 404859 Timișoara, nr. cad. 404859, fiind proprietatea S.C. VALERAM S.R.L.**

**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 Proiectului nr. 10-IIB-17, planșa nr. 04 -**



ROMÂNIA

JUDEȚUL TIMIȘ

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

DIRECTIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
BIROU AVIZARE CONFORMITATI PUG/PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408341

e-mail: institutiaarhitectuluiisef@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

„Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2017-019622 din 05.12.2017.

**5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ „Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara, 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<sup>1</sup>) 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 „ Locuințe colective si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara, 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 si functiuni complementare” strada I. I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

**ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU**

**CONSILIER  
Steluta URSU**