

UR2018-007244/08.05.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE****privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timisoara**

Având în vedere **Expunerea de motive nr. UR2018-007244/08.05.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, prin care se propune realizarea unei zone predominant rezidentiale cu locuinte colective.**

**Facem următoarele precizări:**

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-007244/04.05.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, 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;

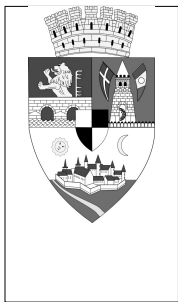
Ținând cont de **Avizul de Oportunitate nr. 46/26.10.2017 si de Avizul Arhitectului Sef nr. 09/29.03.2018;**

Având în vedere prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 702/28.02.2017 cu termen de valabilitate prelungit pana la 27.02.2019, precum si Decizia de incadrare a Agentiei pentru Protectia Mediului Timiș cu nr. 09 din 03.01.2018;**

La intalnirea cu proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L, organizata in data de **23.01.2018**, intre orele **13,30 – 14,30** la sediul PMT – Directia de Urbanism, s-au prezentat 6 persoane din partea publicului interesat. Au fost formulate obiectii avand numerele de inregistrare: UR2018-1451/31.01.2018 – Baldea Simona, RU2018-26/29.01.2018 – Vaida Anamaria, si adresa transmisa electronic in data de 25.01.2018 – Mitrea Daniel.

La aceste sesizari, proiectantul a raspuns prin adresa: UR2018-002014/08.02.2018.

Prin cererea cu numarul RU2018-000026/29.01.2018, doamna Vaida Anamaria depune la registratura Primariei Municipiului Timisoara o solicitare de organizare a unei dezbateri publice pe marginea acestei documentatii de urbanism. Ca atare, **in data de 15.02.2018 a fost organizata dezbatere publica pentru** documentatia P.U.Z. - „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, la



care au participat 5 persoane. Acestia si-au exprimat nemulțumirea fata de propunerea beneficiarului de realizarea a locuințelor colective.

**Documentația Planului Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, beneficiar S.C. 5U SEROR 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, pe perioada căreia s-au formulat sugestiile și obiecțiile din partea publicului cu privire la această investiție, atât din partea persoanelor participante la întâlnirea cu proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., organizată în data de 23.01.2018 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, camera 213, et. 2, înregistrate la Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara cu nr. UR2018-1451/31.01.2018 – Baldea Simona, RU2018-26/29.01.2018 – Vaida Anamaria, și adresa transmisă electronic în data de 25.01.2018 – Mitrea Daniel.**

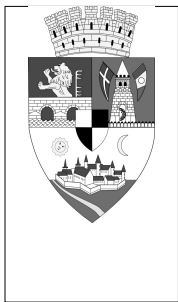
La toate aceste sugestii și obiecții din partea publicului, proiectantul documentației PUZ „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, a răspuns prin adresa înregistrată cu nr. UR2018-002014/08.02.2018.

Etapa 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 pentru documentația Planul Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara în data de 22.02.2018 a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-020906/22.02.2018;

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 în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația PUZ „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modificat 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 „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. 5U STAMP S.R.L., proiect nr. 07-SER-17, la cererea beneficiarului S.C. 5U SEROR S.R.L.

Terenul reglementat în cadrul PUZ „Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, având acces din strada Tristan Tzara, fiind delimitat la N-V de



drum de pamant DE 491, la N-E de str. Tristan Tzara, iar la S-E de parcela cu nr. top. 2133/2/2, proprietate privata, teren cu constructii pentru activitati agricole, in prezent dezafectate, iar la S-V de drum de pamant DE 494 si teren extravilan neinscris in Cartea Funciara, care nu a fost atribuit in baza Legii Fondului Funciar persoanelor indreptatite cu titlu de proprietate si nu face parte din rezerva Comisiei Locale de Fond Funciar, afectat de modernizarea str. Marginii (PTT70) conf. Noului PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE**” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea si completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

**Terenul reglementat în suprafață de 6801 mp este înscris în C.F. nr. 442091 Timișoara, nr. cad. 442091, fiind proprietatea S.C. 5U SEROR S.R.L.**

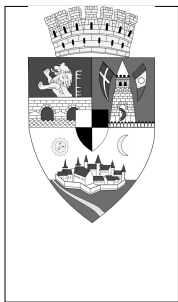
Planul Urbanistic Zonal „**Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE**” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone cu locuinte colective cu regim de inaltime de variabil **S/D+P+3E – S/D+P+5E – S/D+P+6E**.

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat se va asigura din DE 491 si strada Tristan Tzara modernizate (PTT1 – 12m), respectiv de pe DE 494 modernizat (PTT2 – 8m) pentru accesarea parcajelor propuse, conform **avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3564/ 02.11.2017**.

Obținerea Autorizatiei de Construire este conditionata de **realizarea** locurilor de parcare necesare functiunii 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 si 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:**

- Regim de construire: **maxim S/D+P+3E – S/D+P+5E – S/D+P+6E;**
- Funcțiune predominantă: **locuințe colective;**
- Înălțime maximă:  **$H_{\max.atic} = 14m$ ;  $H_{\max.} = 16m$  pt. regimul de inaltime max. S/D+P+3E;  
 $H_{\max.atic} = 20m$ ;  $H_{\max.} = 22m$  pt. regimul de inaltime max. S/D+P+5E;  
 $H_{\max.atic} = 23m$ ;  $H_{\max.} = 25m$  pt. regimul de inaltime max. S/D+P+6E;**
- Procent de ocupare al terenului maxim:  **$POT_{\max.loc.col.} = 35\%$ ;  $POT_{\max.parcaj demisol} = 40\%$ ;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  **$CUT_{\max.loc.col.} = 1,5$ ;  $CUT_{\max.} = 1,9$  (inclusiv parcaj demisol);**

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

- Retragerea din aliniamentul **str. Tristan Tzara de 5 m (regim de aliniere)**;
- Retragerea față de limita de la SE: **minim 6,50 m fata de circulatia de perspectiva prelungire str. Liliacului din Dumbravita (PTT 1' – 12m), asigurand distanta minima de H/2 fata de aliniamentul opus**;
- Retragerea față de limita de la NV: **minim 7 m**;
- Retragerea din aliniamentul **DE 494 modernizat de 6,5 m (regim de aliniere) corelat cu PUZ (pr. nr. 16-TRZ-17), intocmit de S.C. 5U STAMP S.R.L., asigurand distanta minima de H/2 fata de aliniamentul opus**;
- Spații verzi: **minim 25% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr. 09/30.01.2018 a Agentiei de protectie a Mediului Timis**;
- Accese: **accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe DE 491 si de pe str. Tristan Tzara, modernizate (PTT1 – 12m), prin accese cu raze de 6m, respectiv de pe DE 494 modernizat (PTT2 – 8m) pentru accesarea parcajelor propuse, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3564/ 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. 1258/08.12.2017 și Avizul tehnic privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal nr. 59924/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. UR2017-019620 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 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.

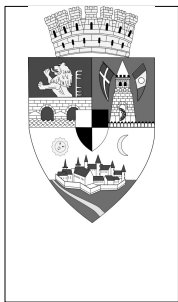
Plan Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea **valabilitate de 3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

#### PROPUNEM:

1. Analizarea Planului Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara, având ca beneficiar pe S.C. 5U SEROR S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 07-SER-17, realizat de S.C. 5U STAMP S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

#### 2. Se stabilesc condițiile de construire:

- Regim de construire: **maxim S/D+P+3E – S/D+P+5E – S/D+P+6E;**
- Funcțiune predominantă: **locuințe colective;**
- Înălțime maximă:  **$H_{\max.atic} = 14m$ ;  $H_{\max.} = 16m$  pt. regimul de înaltime max. S/D+P+3E;  
 $H_{\max.atic} = 20m$ ;  $H_{\max.} = 22m$  pt. regimul de înaltime max. S/D+P+5E;  
 $H_{\max.atic} = 23m$ ;  $H_{\max.} = 25m$  pt. regimul de înaltime max. S/D+P+6E;**
- Procent de ocupare al terenului maxim:  **$POT_{\max.loc.col.} = 35\%$ ;  $POT_{\max.parcaj demisol} = 40\%$ ;**
- Coeficient de utilizare al terenului maxim:  **$CUT_{\max.loc.col.} = 1,5$ ;  $CUT_{\max.} = 1,9$  (inclusiv parcaj demisol);**
- Retragerea din aliniamentul **str. Tristan Tzara de 5 m (regim de aliniere);**
- Retragerea față de limita de la SE: **minim 6,50 m fata de circulatia de perspectiva prelungire str. Liliacului din Dumbravita (PTT 1' – 12m), asigurand distanta minima de H/2 fata de aliniamentul opus;**
- Retragerea față de limita de la NV: **minim 7 m;**
- Retragerea din aliniamentul **DE 494 modernizat de 6,5 m (regim de aliniere) corelat cu PUZ (pr. nr. 16-TRZ-17), intocmit de S.C. 5U STAMP S.R.L., asigurand distanta minima de H/2 fata de aliniamentul opus;**
- Spații verzi: **minim 25% - spații verzi amenajate conform Deciziei de Incadrare nr.**

**09/30.01.2018 a Agentiei de protectie a Mediului Timis;**

- Accese: **accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe DE 491 si de pe str. Tristan Tzara, modernizate (PTT1 – 12m), prin accese cu raze de 6m, respectiv de pe DE 494 modernizat (PTT2 – 8m) pentru accesarea parcajelor propuse, conform avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3564/ 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. 1258/08.12.2017 și Avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilitatilor de apa si canal nr. 59924/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.**

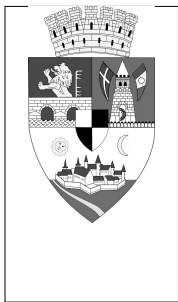
Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T. ( M.T.C.T.).

**Autorizația de Construire se va putea elibera doar dupa asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de Acțiune asumat nr. UR2017-019620 din 05.12.2017.**

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Zona predominant rezidentiala - LOCUINȚE COLECTIVE” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, 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 de 6801 mp este înscris în C.F. nr. 442091 Timișoara, nr. cad. 442091, fiind proprietatea S.C. 5U SEROR 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 si rezervarea suprafeței de cca. 705 mp pentru realizarea circulației de perspectiva, prelungirea strazii Liliacului (com. Dumbravita) pana la strada Marginii (mun. Timisoara) conform Proiectului nr. 07-SER-17, planșa nr. 04 - „Proprietatea asupra terenurilor” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în**



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

conformitate cu Planul de acțiune asumat nr. UR2017-019620 din 05.12.2017. Terenul rezervat se va dezlipi după emiterea autorizației de construire și va deveni domeniu public după reglementarea urbanistică, corelată a parcelei cu nr. top. 2133/2/2, cu respectarea avizului Comisiei de Circulație nr. DT2017-3564/02.11.2017.

5. După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ „**Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE**” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, 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 „**Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE**” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, 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 „**Zona predominant rezidențială - LOCUINȚE COLECTIVE**” strada Tristan Tzara, nr. cad. 442091, Timișoara îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

**ARHITECT SEF**  
Emilian Sorin CIURARIU

**CONSILIER**  
Steluta URSU