



UR2018-015808/03.10.2018

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comert si servicii”,  
Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455,  
405456 si 405457, Timișoara**

Având în vedere Expunerea de motive nr. UR2018-015808/03.10.2018 a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara, prin care se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale cu locuire colectiva, servicii si comert cu regimuri de inaltime de la D+P+2E pana la maxim D+P+5E+Er;

### Facem următoarele precizări:

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2018-015808/21.09.2018, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, 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. 19/10.11.2016, Avizul Arhitectului Sef nr. 29/10.07.2018;**

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3968 din 08.10.2015 si prevederile Certificatului de Urbanism nr. 163 din 16.01.2017 prelungit pana la data de 15.01.2019, precum și Decizia Etapei de încadrare nr. 41 din 18.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, rectificata prin adresa nr. 3054/16.07.2018;

**Documentația PUZ „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara, beneficiari: S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L. si S.C. AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., proiectant SC SIREGON GRUP SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arh. . Sorin M. HENT, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu luna octombrie 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 noiembrie 2017, a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2017-015372/06.11.2017;**

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, **documentația PUZ „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, , parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării**



*PUZ si RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 63 din HCL nr. 140/2011, modif 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 „Locuințe colective, comerț și servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și 405457, Timișoara, este elaborat de proiectantul S.C. SIREGON GRUP S.R.L., proiect nr. 16.031, la cererea beneficiarilor S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L. și S.C. AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.**

Terenul reglementat în cadrul documentației PUZ „Locuințe colective, comerț și servicii”, **Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și 405457**, Timișoara, este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a municipiului Timișoara, fiind delimitat la nord de str. Phoenix/str. Grigore Alexandrescu, la sud de str. Armoniei, la vest de str. Marginii, la est de calea Sever Bocu.

Conform PUG Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – terenul este situat în intravilan, într-o zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare, parțial zona de instituii și servicii, parțial afectată de sistematizarea zonei (modificare profile drumuri), parțial afectată de Inelul IV de circulație;

Terenul reglementat care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv în zone de interes deosebit, pentru care este necesar obținerea avizului Consiliului Județean Timiș.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, **Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și 405457, Timișoara**, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Terenul reglementat situat în strada Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și 405457, Timișoara, **în suprafață totală de 33.913 mp**, este înscris în: CF 405457 (cad. 405457 – 1.938 m<sup>2</sup>, categoria de folosință drum), CF 405446 (cad. 405446 – 2.264 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405447 (cad. 405447 – 1.883 m<sup>2</sup>, categoria de folosință drum), CF 405448 (cad. 405448 – 2.645 m<sup>2</sup>, categoria de folosință drum), CF 405449 (cad. 405449 – 6.699 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405450 (cad. 405450 – 6.352 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405453 (cad. 405453 – 3.873 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405454 (cad. 405454 – 1.095 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405455 (cad. 405455 - 149 m<sup>2</sup>, categoria de folosință curți, construcții), CF 405456 (cad. 405456 – 7.054 m<sup>2</sup>), proprietari fiind S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L. (CF 405456, CF 405450, CF 405454, CF 405448, CF 405455, CF 405449, CF 405453) și S.C. AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L. (CF 405446, CF 405447, CF 405457).

**Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comerț și servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și 405457, Timișoara, propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuire colectivă, comerț, servicii, cu regim de înălțime maxim D+P+5E+Er.**

Accesul auto și pietonal la parcela studiată se face atât din Strada Armoniei, cât și din Strada Grigore Alexandrescu, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003636/02.11.2017.



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. 131/2017 și în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003636/02.11.2017.

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

**SUBZONA A: ZONA CU LOCUINTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT:**

- Regim de construire: maxim **S+P+5E+Er**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POTmax servicii/parter= 50%**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POTmax locuinte/etaje= 35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUTmax= 2.45**;
- Înălțimea maximă: **Hmax = 19.50 m**;

**SUBZONA B: ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE:**

- Regim de construire: **maxim D+P+3E+Er**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POTmax= 35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUTmax= 2.00**;
- Hmax = **13.50 m**;

**SUBZONA C: ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE MICI:**

- Regim de construire: maxim **D+P+2E**;
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POTmax= 35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUTmax= 1.05**;
- Hmax = **10 m**;

**SUBZONA SPATII VERZI - minim 6.85 % - conform Deciziei etapei de incadrare nr. 41/18.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

- Retrageri minime față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform plansei „Reglementari urbanistice - Zonificare” – plansa nr. 2;

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: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003636/02.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**

- 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 572/10.07.2018;

- Cladirile care depasesc regimul de construire P+3E vor fi dotate in mod obligatoriu cu lift, conform “Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 71/N, din 27 martie 1997.

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 cheltuiuala 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.**

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 „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457 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 si aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara, beneficiari S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L. si S.C. AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., întocmit conform proiectului nr. 16.031, realizat de proiectant S.C. SIREGON GRUP S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre;**

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

**SUBZONA B: ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE:**

- Regim de construire: **maxim D+P+3E+Er;** -



- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>= 35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>= 2.00**;
- H<sub>max</sub> = **13.50 m**;

#### **SUBZONA C: ZONA CU LOCUINTE COLECTIVE MICI:**

- Regim de construire: maxim **D+P+2E**; -
- Procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub>= 35%**;
- Coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>= 1.05**;
- H<sub>max</sub> = **10 m**;

#### **SUBZONA SPATII VERZI - minim 6.85 % - conform Deciziei etapei de incadrare nr. 41/18.04.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;**

- Retrageri minime fata de aliniament, retrageri minime fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare: conform plansei „Reglementari urbanistice - Zonificare” – plansa nr. 2;
- 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;
- Cladirile care depasesc regimul de construire P+3E **vor fi dotate in mod obligatoriu cu lift**, conform “Normativului privind proiectarea cladirilor de locuinte”, aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 71/N, din 27 martie 1997.

- Circulații și accese: **acesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2017-003636/02.11.2017; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U ;**

- 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 acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 572/10.07.2018**

**3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, 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 situat in strada Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara, în suprafață totală **de 33.913 mp**, este inscris in: CF 405457 (cad. 405457 – 1.938 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta drum), CF 405446 (cad. 405446 – 2.264 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405447 (cad. 405447 – 1.883 m<sup>2</sup>,



categoria de folosinta drum), CF 405448 (cad. 405448 – 2.645 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta drum), CF 405449 (cad. 405449 – 6.699 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405450 (cad. 405450 – 6.352 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405453 (cad. 405453 – 3.873 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405454 (cad. 405454 – 1.095 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405455 (cad. 405455 - 149 m<sup>2</sup>, categoria de folosinta curti, constructii), CF 405456 (cad. 405456 – 7.054 m<sup>2</sup>), proprietari fiind S.C. NCT REAL ESTATE S.R.L. (CF 405456, CF 405450, CF 405454, CF 405448, CF 405455, CF 405449, CF 405453) si S.C. AEDIFICA REAL ESTATE ROMANIA S.R.L. (CF 405446, CF 405447, CF 405457).

**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 16.031, planșei U.04 – „Proprietatea asupra terenurilor”, planșei U.02 – „Reglementări urbanistice-Zonificare” și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

**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. 2<sup>^</sup>1) 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, comert si servicii**”, **Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, 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, comert si servicii”, Str. Armoniei nr. 16, parcelele 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 si 405457, Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.**

ARHITECT SEF  
Emilian Sorin CIURARIU

SEF BIROU  
Liliana IOVAN

CONSILIER  
Steluta URSU