



Nr. UR2023-000585/20.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-000585/03.02.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, prin care se propune schimbarea destinației terenului **din** categoria parțial „Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare”, regim de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial „zona de instituții și servicii publice” conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, în zonă pentru locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. UR2023-000585/03.02.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1486/31.05.2021, respectiv prevederile Deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș nr. 125/01.11.2022, prin care anunță că planul nu necesită evaluare de mediu;

Ținând cont de Avizul de Oportunitate nr. 31/16.12.2021 (emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1486/31.05.2021), și de Avizul Arhitectului Șef nr. 01/17.01.2023;

*Documentația Planul Urbanistic Zonal **„LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, având ca inițiator pe SC C&M WEST HOUSE SRL, elaborat de proiectantul BIA BOT LUCIAN COSMIN, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Adrian A. GUȚU – DE, proiect nr. 04/2021, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 21.02.2022, 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. 218/08.06.2020; în perioada 21.02.2022 – 17.03.2021 de informare și consultare a populației nu au fost transmise sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la aceasta investiție; la întâlnirea*



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

cu proiectantul BIA Bot Lucian Cosmin, programată a se organiza în data de 07.03.2022, între orele 12.00 – 13.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.

Etapa 2 a fost finalizată prin afișarea pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara a Raportului informării și consultării publicului cu nr. UR2022-000725 și UR2022-000825/28.03.2022, și se poate începe circuitul legal de avizare;

Conform procedurii prevăzută prin H.C.L. nr. 140/19.04.2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/2020 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, documentația Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, se încadrează în Etapa 3 - etapa aprobării PUZ și RLU aferent (cap. 8.2.3., art. 71 din HCL nr. 140/2011, modif. prin HCL nr. 218/2020), 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;

Supunem Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara analizarea documentației Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara.

Planul Urbanistic Zonal **LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, având ca inițiator pe SC C&M WEST HOUSE SRL, elaborat de proiectantul B.I.A. Bot Lucian Cosmin, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Adrian A. GUȚU – DE, proiect nr. 04/2021, la cererea lui Bot Lucian Cosmin în calitate de reprezentant al SC C&M WEST HOUSE SRL.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, nu se încalcă prevederile OUG nr. 114/2007 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului.

Teritoriul studiat prin P.U.Z.: teritoriul delimitat la sud de str. Grigore T. Popa, la est de Calea Sever Bocu, la nord de strada Grigore Alexandrescu și str. Phoenix, iar la vest de str. Aurora / str. Marginii;

Suprafața reglementată în cadrul documentației Plan Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr. 404385, Timișoara, cu acces din str. Armoniei la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura) la nord; mărginit la nord de str. Grigore Alexandrescu – inel IV de circulație, la sud de str. Armoniei, la est de parcele private cu destinația de locuințe colective cu funcțiuni complementare și drumuri de interes local (PUZ aprobat prin HCL 545 din 24.100.2018), la vest de parcele private cu destinația de locuințe individuale și colective cu



funcțiuni complementare și drum de interes local (PUZ aprobat prin HCL 21/30.01.2018) și face parte din categoria parțial „Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare”, regim de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial „zona de instituții și servicii publice”, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Armonie nr. 18, Timișoara, în suprafață totală de 5.749 mp, înscris în CF nr. 404385 nr cad. 404385 (nr. CF vechi: 2179, nr. top. 2164/1, 2165/1, 2166/1), Timișoara, are ca proprietar pe C&M WEST HOUSE SRL, cota 1/1, conform CF nr. 404385.

Terenul reglementat este liber de construcții (grădină și teren intravilan).

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și locuințe colective cu servicii și dotări la parter, cu parcuri semi-publice și private la nivelul terenului și private la subsol, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice”;

Prin Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din categoria parțial „Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare”, regim de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial „zona de instituții și servicii publice” conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, în zonă pentru locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și funcțiuni complementare, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenul deținut de inițiator, echiparea de utilități, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice”;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 01/17.01.2023, sunt următorii:

Pentru UTR1 – Locuințe individuale P+1E+M cu max 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcelele 1-4):

- **POT max = 40%;**
- **CUT max = 1,05;**
- **regim de înălțime maxim P+1E+M;**
- **H_{max}_{cornișă} = 8.00m;**
- **H_{max}_{coamă/atic} = 11.00m;**
- **Spații verzi minim 50.00% (conform HCL 289/2022), din care min 30% la sol;**



Pentru UTR2 – Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E cu funcțiuni complementare (parcela 6):

- POT max = 35%;
- CUT max = 1,40;
- regim de înălțime maxim P+3E;
- Hmax cornișă = 12.00m;
- Hmax coamă/atic = 13.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022), din care min 15% la sol;

Pentru UTR3 – Locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime S+P+3E+2Er (parcela 7):

- POT max = 32%;
- CUT max = 2.00;
- regim de înălțime maxim S+P+3E+2Er;
- Hmax = 20.00 m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022), din care min 15% la sol;

Zonă verde compactă: 5% din suprafața totală a terenului reglementat (parcela 5), amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 125/01.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevazute în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice” și în R.L.U.;

- 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 de pe străzile Armoniei (prospect existent de 8,28m) la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura – prospect existent de 6,42 m) la nord, prin cedarea unei fâșii de 4.00 m pe toată latura vestică a parcelei reglementate, care se va alipi drumului public existent, completând astfel legătura existentă dintre str. Armoniei și str. Grigore Alexandrescu, cu un prospect final de 12.00 m, ce va include zona carosabilă, zona verde de aliniament/parcări publice și zona de trotuare. De asemenea, se propune continuarea celor două străzi perpendiculare pe latura estică a



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

parcele cu un prospect de 12.00, până la strada longitudinală propusă, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001950/25.08.2022 (au fost prevăzute 60 de locuri de parcare pentru deservirea obiectivului); necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

- Servituți: se vor respecta servituțiile 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. 590/31.08.2022.

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 beneficiarului.

Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public 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[^]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.

Planul Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, va avea valabilitate de **3 ani**, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.



PROPUNEM:

1. Avizarea și aprobarea Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Armonei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, având ca inițiator pe SC C&M WEST HOUSE SRL, elaborat de proiectantul B.I.A. Bot Lucian Cosmin, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Adrian A. GUȚU – DE, proiect nr. 04/2021, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 01/17.01.2023:

Categoria funcțională propusă pe terenul beneficiarului: locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și locuințe colective cu servicii și dotări la parter, cu parcuri semi-publice și private la nivelul terenului și private la subsol, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice”;

Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Armonei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, se propune schimbarea destinației terenului din categoria parțial „Zona de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare”, regim de înălțime max P+2E, POT max 40%, parțial „zona de instituții și servicii publice” conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, în zonă pentru locuințe pentru două familii de tip înșiruit, locuințe colective și funcțiuni complementare, asigurarea acceselor pietonale și auto, asigurarea locurilor de parcare exclusiv pe terenul deținut de inițiator, echiparea de utilități, conform planșei U03 - „Reglementări urbanistice”;

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef cu nr. 01/17.01.2023, sunt următorii:

Pentru UTR1 – Locuințe individuale P+1E+M cu max 2 apartamente și funcțiuni complementare (parcelele 1-4):

- POT max = 40%;
- CUT max = 1,05;
- regim de înălțime maxim P+1E+M;
- H_{max}_{cornișă} = 8.00m;
- H_{max}_{coamă/atic} = 11.00m;
- Spații verzi minim 50.00% (conform HCL 289/2022), din care min 30% la sol;



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

Pentru UTR2 – Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E cu funcțiuni complementare (parcela 6):

- POT max = 35%;
- CUT max = 1,40;
- regim de înălțime maxim P+3E;
- Hmax cornișă = 12.00m;
- Hmax coamă/atic = 13.00m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022), din care min 15% la sol;

Pentru UTR3 – Locuințe colective cu servicii la parter cu regim de înălțime S+P+3E+2Er (parcela 7):

- POT max = 32%;
- CUT max = 2.00;
- regim de înălțime maxim S+P+3E+2Er;
- Hmax = 20.00 m;
- Spații verzi minim 30.00% (conform HCL 289/2022), din care min 15% la sol;

Zonă verde compactă: 5% din suprafața totală a terenului reglementat (parcela 5), amenajată și întreținută, conform Deciziei de încadrare nr. 125/01.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

- Se va respecta limita maximă de implementare a construcțiilor și retragerile față de limitele de parcele prevazute în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice” și în R.L.U.;

Se vor respecta prevederile HCL 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";

- 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 de pe străzile Armoniei (prospect existent de 8,28m) la sud și Grigore Alexandrescu (str. Centura – prospect existent de 6,42 m) la nord, prin cedarea unei fâșii de 4.00 m pe toată latura vestică a parcelei reglementate, care se va alipi drumului public existent, completând astfel legătura existentă dintre str. Armoniei și str. Grigore Alexandrescu, cu un prospect final de 12.00 m, ce va include



zona carosabilă, zona verde de aliniament/parcări publice și zona de trotuare. De asemenea, se propune **continuarea celor două străzi perpendiculare pe latura estică a parcelei** cu un prospect de 12.00, până la strada longitudinală propusă, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001950/25.08.2022 (au fost prevăzute 60 de locuri de parcare pentru deservirea obiectivului); 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. 590/31.08.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, str. Armoniei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, va avea valabilitate de 3 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Terenul reglementat situat în Timișoara, str. Armonie nr. 18, Timișoara, în suprafață totală de 5.749 mp, înscris în CF nr. 404385 nr cad. 404385 (nr. CF vechi: 2179, nr. top. 2164/1, 2165/1, 2166/1), Timișoara, are ca proprietar pe C&M WEST HOUSE SRL, cota 1/1, conform CF nr. 404385.

Terenul reglementat este liber de construcții (grădină și teren intravilan).

4. Autorizația de construire se va emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesului din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat; au fost prevăzute 60 de locuri de parcare, în conformitate cu Avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001950/25.08.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U;

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[^]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 ȘI



Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail: dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet: www.primariatm.ro

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE", str. Armei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, și a Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, lasam la aprecierea Consiliului Local al municipiului Timișoara, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE**”, str. Armei nr. 18, CF nr. 404385, Timișoara, având ca inițiator pe SC C&M WEST HOUSE SRL, elaborat de proiectantul B.I.A. Bot Lucian Cosmin, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Daniel-Adrian A. GUȚU – DE, proiect nr. 04/2021, la cererea lui Bot Lucian Cosmin în calitate de reprezentant al SC C&M WEST HOUSE SRL, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.



Șef birou,
Monica Mitrofan

Consilier,
Bettina Basarabă-Varga

Red – B.B.V.

